



Org Nr: 716421-0879

# Styrelsen för HSB Brf Senaten i Nacka

Org.nr: 716421-0879

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Senaten 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 387:1 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt                             | Antal | Kvm    |
|------------------------------------|-------|--------|
| Bostadsrätter                      | 190   | 15 264 |
| Gästlägenhet                       | 1     | 24     |
| Hysesrätter                        | 6     | 325    |
| Lokaler/lgh ombyggnation           | 4     | 334    |
| Lokaler, uthyrda                   | 1     | 21     |
| Lokaler, egen användning           | 7     | 175    |
| Gårdshus/föreningslokal inkl bastu | 1     | 170    |
| Förråd, kostnadsfria för boende    | 217   | 0      |
| Förråd, för uthyrning för boende   | 40    | 280    |

Föreningens byggnader är uppförda år 1991/1992. Värdeår 1992.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Nacka Centrum Samfällighetsförening. Föreningens andel är 36%.

Samfällighetsföreningen förvaltar en sopsuganläggning (Brf Senatens andel är 36%), två övriga anläggningar i vilka Brf Senaten inte har andelar i, samt ett garage och två markparkeringsplatser (Brf Senatens andel är 68%).

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Markparkering, Kantatvägen 1  | 85 platser, varav 13 gästplatser |
| Markparkering, Kantatvägen 27 | 64 platser, varav 14 gästplatser |
| Garage, Kantatvägen 8         | 110 bilplatser och 7 MC-platser  |



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Senaten i Nacka

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna för bostadsrätter varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Projekt Mark- & Trädgårdsrenovering, Etapp III, är färdigställt. Besiktningar av Etapp I, II och III är gjorda. Den nyrenoverade lekplatsen har besiktigats (installationsbesiktning).

#### Pågående eller framtida underhåll

Ombyggnation av f.d. förskolelokaler till 8 nya lägenheter (Kantatv. 1 och 11) startade med förprojektering i november 2019. Upphandling av projektledning för projektet gjordes under våren 2020. Föreningen tog ett lån på 8 miljoner kr för att finansiera ombyggnationen. Totalentreprenad upphandlades. Entreprenören påbörjade rivning och byggnation i augusti 2020. Förseningar i arbetet medförde att ombyggnationen inte kunde slutföras före årsskiftet.

| Tidpunkt  | Byggnadsdel | Åtgärd                                                                                     |
|-----------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2020      | Byggnad     | Ombyggnation av förskolor till 8 bostadsrätter                                             |
| 2020      | Byggnad     | Omlokalisering och renovering av tvättstugor Kantatv. 1 & 11.                              |
| 2021      | Mark        | Renovering av markområden "Etapp IV" vid Kantatvägen 1 & 11 (f.d. förskolornas lekplatser) |
| 2021      | Byggnad     | Renovering av ytskikt i gårdshuset/föreningslokalen                                        |
| 2020/2021 | Byggnad     | Omdragning av spillvattenledningar i skyddsrum                                             |
| 2021      | Byggnad     | Rengöring av skärmtak                                                                      |
| 2021      | Byggnad     | Periodisk underhållssyn (med reservation för Covid-19)                                     |
| 2021      | Byggnad     | Renoveringsmålning av skadade fasader                                                      |
| 2021/2022 | Byggnad     | Renovering kök, våtutrymmen i 6 lägenheter (gruppboendet)                                  |
| 2021      | Byggnad     | Renovering tvättstugor Kantatvägen 13, 19, 25, grovtvättstugan                             |
| 2022/2023 | Hissar      | Byte eller modernisering av samtliga hissar                                                |

#### Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt  | Byggnadsdel | Åtgärd                                                      |
|-----------|-------------|-------------------------------------------------------------|
| 2020      | Utemiljö    | Etapp III Mark & Trädgårdsrenovering                        |
| 2019      | Utemiljö    | Etapp II Mark & Trädgårdsrenovering                         |
| 2019      | Utemiljö    | Etapp I Mark & Trädgårdsrenovering                          |
| 2019      | Byggnad     | Renovering ytskikt hobby-/pingisrum, Kantatvägen 27         |
| 2018/2019 | Fönster     | Fönsterrenovering                                           |
| 2018      | Byggnad     | Slipning/-polering av samtliga trapphus                     |
| 2017      | Byggnad     | Rengöring av balkonger                                      |
| 2017      | Byggnad     | Brandskyddsbesiktning                                       |
| 2017      | Byggnad     | OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll)                     |
| 2017      | Byggnad     | Statuskontroll av skyddsrum, komplettering skyddsrumsförråd |
| 2017      | Utemiljö    | Markarbeten; gallring träd, buskar i trädgård & naturmark   |
| 2013/2014 | Byggnad     | Installation av värmepumpar för återvinning av frånluft     |
| 2011/2012 | Byggnad     | Installation av nytt passage-/låssystem (Aptus)             |





## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Senaten i Nacka

### Övriga väsentliga händelser

Nacka Centrum Samfällighetsförening: Utredningar och granskningar av redovisade kostnader och intäkter under åren 2012 till 2019 har avslutats och resulterat i en retroaktiv justering av delägarnas skulder och fordringar. Brf Senaten har därvid en fordran på samfällighetsföreningen uppgående till drygt 763 000 kr som skall användas till planerade renoveringar, reparationer och förbättringar av garage och parkeringar.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls (fysiskt, digitalt och via poströstning) 2020-06-15 med totalt 26 röstberättigade medlemmar; 10 medlemmar deltog fysiskt varav 9 var röstberättigade, 8 röstberättigade medlemmar deltog digitalt och 9 medlemmar genom poströst. (Inga medlemmar representerades via fullmakt.)

### Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-15 haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Stefan Olsson  
Charlotte Eriksson  
Renée Åberg  
Annina Graan  
Ann Elffors  
Richard McCarthy  
Birgit Andersson  
Håkan Amrén  
Janurban Modigh

#### Roll

Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
HSB-ledamot

Under perioden 2020-06-15 - 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Stefan Olsson  
Charlotte Eriksson  
Renée Åberg  
Ann Elffors  
John Olsson  
Birgit Andersson  
Urban Lundholm  
Janurban Modigh

#### Roll

Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Charlotte Eriksson, Birgit Andersson och Anne Elffors. Annina Graan som avgått ska ersättas.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten, inkl konstituerande mötet 2020-06-15.

### Firmatecknare

Firmatecknare har under året varit:

2020-01-01 - 2020-06-15 har varit Annina Graan, Renée Åberg, Stefan Olsson & Charlotte Eriksson.  
2020-06-15 - 2020-12-31 har varit Urban Lundholm, Renée Åberg, Stefan Olsson & Charlotte Eriksson.

### Revisorer

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| Leo Gillholm   | Föreningsvald ordinarie           |
| Sara Luthander | Föreningsvald suppleant           |
| BoRevision AB  | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Renée Åberg, suppleant var Birgit Andersson.

### Valberedning

Valberedningen består av Christianne Stenström, Kenneth Jacobsson och Ola Bergqvist.

### Underhållsplan

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

Staddeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-08-17. Deltagande var ledamöter från styrelsen, föreningsrevisorn, HSB-förvaltaren samt Nacka Drift & Skötsel AB.

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.

En översyn av underhållsplanen har inletts för att underlätta översikt och för att säkerställa att väsentliga objekt är listade med rimliga tidpunkter för underhållsåtgärder.





## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Senaten 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. Sedan 2014 finns 5 värmepumpar för återvinning av från-luft i syfte att minska energiförbrukningen. Belysningen i trapphusen har installerats med rörelsevakt för att spara energi. För att minska energiförbrukningen både ute och inne byts successivt ljuskällor ut till LED-lampor. Föreningen har en frivillig insamling för återvinning av returpapper (tidningar), grovsopor inklusive elektronik. Uppsamling av matfett/-oljor startades 2018

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet. Under året har inga medlemsaktiviteter genomförts pga. smittrisk (Covid-19).

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 270 (267) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 20 (11) 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                                | 824    | 824    | 824    | 824    | 824    |
| Totala intäkter kr/kvm*                          | 873    | 878    | 878    | 892    | 914    |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 336    | 351    | 327    | 282    | 330    |
| Belåning, kr/kvm                                 | 11 296 | 10 860 | 10 978 | 11 054 | 11 127 |
| Räntekänslighet                                  | 14%    | 14%    | 14%    | 14%    | 14%    |
| Totala driftkostnader kr/kvm*                    | 402    | 345    | 351    | 382    | 336    |
| Energikostnader kr/kvm                           | 162    | 160    | 170    | 152    | 156    |

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Senaten i Nacka

### 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 under detta nyckeltal.

#### Sparande till framtida underhåll

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                   | 13 428 | 13 994 | 13 744 | 13 970 | 14 310 |
| Resultat efter finansiella poster | 235    | 1 022  | -1 589 | 2 096  | 2 683  |
| Soliditet                         | 25%    | 25%    | 25%    | 25%    | 25%    |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)





## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Senaten i Nacka

### 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                         |   | 13 900 187       |
| Rörelsekostnader                        | - | 11 519 135       |
| Finansiella poster                      | - | 2 146 303        |
| <b>Årets resultat</b>                   |   | <b>234 749</b>   |
| Planerat underhåll                      | + | 761 669          |
| Avskrivningar                           | + | 4 380 936        |
| <b>Årets sparande</b>                   |   | <b>5 377 354</b> |
| <b>Årets sparande per kvm total yta</b> |   | <b>339</b>       |

### Förändring eget kapital

|                              | Insatser   | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre uh<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|------------------------------|------------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång      | 44 047 778 | 0                       | 11 522 471       | 3 508 388              | 1 021 763         |
| Reservering till fond 2020   |            |                         | 1 237 000        | -1 237 000             |                   |
| Ianspråktagande av fond 2020 |            |                         | -761 669         | 761 669                |                   |
| Balanserat i ny räkning      |            |                         |                  | 1 021 763              | -1 021 763        |
| Årets resultat               |            |                         |                  |                        | 234 749           |
| Belopp vid årets slut        | 44 047 778 | 0                       | 11 997 802       | 4 054 821              | 234 749           |

### Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 4 054 821        |
| Årets resultat      | 234 749          |
|                     | <b>4 289 570</b> |

### Styrelsens disposition

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat               | 4 530 152        |
| Årets resultat                    | 234 749          |
| Reservering till underhållsfond   | -1 237 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 761 669          |
| Summa till stämmans förfogande    | <b>4 289 570</b> |

### Stämman har att ta ställning till:

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>4 289 570</b> |
|-------------------------|------------------|

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

**HSB Brf Senaten i Nacka**

|                                                   |       | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                            |       |                                  |                                  |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 13 428 404                       | 13 994 348                       |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 2 | 471 783                          | 13 326                           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                                  |                                  |
| Drift och underhåll                               | Not 3 | -5 821 300                       | -5 482 078                       |
| Övriga externa kostnader                          | Not 4 | -181 311                         | -202 534                         |
| Planerat underhåll                                |       | -761 669                         | -255 314                         |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 5 | -373 919                         | -376 030                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -4 380 936                       | -4 308 960                       |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -11 519 135                      | -10 624 915                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>2 381 052</b>                 | <b>3 382 758</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 6 | 5 890                            | 22 138                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 7 | -2 152 193                       | -2 383 133                       |
| Summa finansiella poster                          |       | -2 146 303                       | -2 360 995                       |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>234 749</b>                   | <b>1 021 763</b>                 |



**HSB Brf Senaten i Nacka**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2020-12-31</b>         | <b>2019-12-31</b>         |
|----------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                           |                           |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                           |                           |
| Byggnader och mark                           | Not 8  | 212 736 507               | 217 117 443               |
| Pågående nyanläggningar                      | Not 9  | 20 074 926                | 11 411 123                |
|                                              |        | <u>232 811 433</u>        | <u>228 528 566</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                           |                           |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 10 | 500                       | 500                       |
|                                              |        | <u>500</u>                | <u>500</u>                |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>232 811 933</u>        | <u>228 529 066</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                           |                           |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    |        | 12 041                    | 20 399                    |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                |        | 5 874 418                 | 4 693 631                 |
| Placeringskonto HSB Stockholm                |        | 1 505 443                 | 504 580                   |
| Övriga fordringar                            | Not 11 | 929 781                   | 771 195                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 495 492                   | 312 010                   |
|                                              |        | <u>8 817 174</u>          | <u>6 301 815</u>          |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 13 | 0                         | 1 000 000                 |
| Kassa och bank                               | Not 14 | 231 079                   | 211 042                   |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>9 048 253</u>          | <u>7 512 857</u>          |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>241 860 186</u></b> | <b><u>236 041 923</u></b> |

**HSB Brf Senaten i Nacka**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2020-12-31</b>         | <b>2019-12-31</b>         |
|----------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                           |                           |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                           |                           |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                           |                           |
| Insatser                                     |        | 44 047 778                | 44 047 778                |
| Yttre underhållsfond                         |        | 11 997 802                | 11 522 471                |
|                                              |        | <u>56 045 580</u>         | <u>55 570 249</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                           |                           |
| Balanserat resultat                          |        | 4 054 821                 | 3 508 388                 |
| Årets resultat                               |        | 234 749                   | 1 021 763                 |
|                                              |        | <u>4 289 570</u>          | <u>4 530 152</u>          |
| Summa eget kapital                           |        | <u>60 335 150</u>         | <u>60 100 401</u>         |
| <b>Skulder</b>                               |        |                           |                           |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 | 95 533 319                | 170 940 631               |
|                                              |        | <u>95 533 319</u>         | <u>170 940 631</u>        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 | 83 506 745                | 1 786 500                 |
| Leverantörsskulder                           |        | 632 270                   | 993 009                   |
| Skatteskulder                                |        | 14 573                    | 4 381                     |
| Fond för inre underhåll                      |        | 168 934                   | 304 099                   |
| Övriga skulder                               | Not 17 | 66 740                    | 0                         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 1 602 455                 | 1 912 902                 |
|                                              |        | <u>85 991 717</u>         | <u>5 000 891</u>          |
| Summa skulder                                |        | <u>181 525 036</u>        | <u>175 941 522</u>        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b><u>241 860 186</u></b> | <b><u>236 041 923</u></b> |

**HSB Brf Senaten i Nacka**

|                                                          | <b>2020-01-01</b> | <b>2019-01-01</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                        | 234 749           | 1 021 763         |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                   |                   |
| Avskrivningar                                            | 4 380 936         | 4 308 960         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 4 615 685         | 5 330 723         |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -333 710          | -476 726          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -729 419          | 197 908           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 3 552 556         | 5 051 905         |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                   |                   |
| Investeringar i fastigheter                              | -8 663 803        | -11 322 717       |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -8 663 803        | -11 322 717       |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | 6 312 933         | -1 786 500        |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | 6 312 933         | -1 786 500        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>1 201 686</b>  | <b>-8 057 312</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>6 409 253</b>  | <b>14 466 565</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>7 610 939</b>  | <b>6 409 253</b>  |

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





## HSB Brf Senaten i Nacka

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,9 % av anskaffningsvärdet.

#### 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 vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 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 71 888 685 kr.



**HSB Brf Senaten i Nacka**

| <b>Noter</b> |                                                   | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|--------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                            |                                  |                                  |
|              | Årsavgifter                                       | 12 575 472                       | 12 575 472                       |
|              | Hyrer                                             | 799 962                          | 835 423                          |
|              | Övriga intäkter                                   | 60 855                           | 595 602                          |
|              | Bruttoomsättning                                  | 13 436 289                       | 14 006 497                       |
|              | Avgifts- och hyresbortfall                        | -7 759                           | -11 462                          |
|              | Hyresförluster                                    | -126                             | -687                             |
|              |                                                   | <b>13 428 404</b>                | <b>13 994 348</b>                |
| <b>Not 2</b> | <b>Övriga rörelseintäkter</b>                     |                                  |                                  |
|              | Övriga rörelseintäkter                            | 206 792                          | 13 326                           |
|              | Försäkringsersättning                             | 264 991                          | 0                                |
|              |                                                   | <b>471 783</b>                   | <b>13 326</b>                    |
| <b>Not 3</b> | <b>Drift och underhåll</b>                        |                                  |                                  |
|              | Fastighetsskötsel och lokavård                    | 1 379 305                        | 1 184 983                        |
|              | Reparationer                                      | 853 256                          | 578 439                          |
|              | El                                                | 584 368                          | 670 398                          |
|              | Uppvärmning                                       | 1 041 236                        | 1 137 499                        |
|              | Vatten                                            | 824 004                          | 751 323                          |
|              | Sophämtning                                       | 70 969                           | 64 877                           |
|              | Fastighetsförsäkring                              | 149 998                          | 146 350                          |
|              | Kabel-TV och bredband                             | 82 582                           | 74 742                           |
|              | Fastighetsskatt och fastighetsavgift              | 326 434                          | 316 242                          |
|              | Förvaltningsarvoden                               | 470 221                          | 515 841                          |
|              | Övriga driftkostnader                             | 38 926                           | 41 383                           |
|              |                                                   | <b>5 821 300</b>                 | <b>5 482 078</b>                 |
| <b>Not 4</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                   |                                  |                                  |
|              | Förbrukningsinventarier och varuinköp             | 23 346                           | 20 888                           |
|              | Administrationskostnader                          | 77 101                           | 70 253                           |
|              | Extern revision                                   | 21 750                           | 17 425                           |
|              | Konsultkostnader                                  | 834                              | 35 688                           |
|              | Medlemsavgifter                                   | 58 280                           | 58 280                           |
|              |                                                   | <b>181 311</b>                   | <b>202 534</b>                   |
| <b>Not 5</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>              |                                  |                                  |
|              | Arvode styrelse                                   | 257 600                          | 257 600                          |
|              | Revisionsarvode                                   | 12 880                           | 12 500                           |
|              | Övriga arvoden                                    | 36 540                           | 22 160                           |
|              | Sociala avgifter                                  | 66 899                           | 83 770                           |
|              |                                                   | <b>373 919</b>                   | <b>376 030</b>                   |
| <b>Not 6</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                                  |                                  |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm       | 3 115                            | 2 083                            |
|              | Ränteintäkter HSB placeringskonto                 | 862                              | 890                              |
|              | Ränteintäkter HSB bunden placering                | 887                              | 18 382                           |
|              | Övriga ränteintäkter                              | 1 026                            | 783                              |
|              |                                                   | <b>5 890</b>                     | <b>22 138</b>                    |
| <b>Not 7</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                                  |                                  |

**HSB Brf Senaten i Nacka**

| Noter                               | 2020-01-01       | 2019-01-01       |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
|                                     | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 2 167 289        | 2 364 187        |
| Övriga räntekostnader               | -15 097          | 18 946           |
|                                     | <b>2 152 193</b> | <b>2 383 133</b> |





## HSB Brf Senaten i Nacka

| Noter                                                      | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 8 Byggnader och mark</b>                            |                    |                    |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                     |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnader                                | 243 147 922        | 237 965 657        |
| Anskaffningsvärde mark                                     | 9 510 000          | 9 510 000          |
| Årets investeringar                                        | 0                  | 5 182 265          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>            | <b>252 657 922</b> | <b>252 657 922</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>              |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                     | -35 540 479        | -31 231 519        |
| Årets avskrivningar                                        | -4 380 936         | -4 308 960         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                 | <b>-39 921 415</b> | <b>-35 540 479</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                              | <b>212 736 507</b> | <b>217 117 443</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                      |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                          | 168 000 000        | 168 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                           | 4 327 000          | 4 327 000          |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                             | 116 000 000        | 116 000 000        |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                              | 308 000            | 308 000            |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                | <b>288 635 000</b> | <b>288 635 000</b> |
| <b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>          |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 11 411 123         | 5 270 671          |
| Årets investeringar                                        | 8 663 803          | 6 140 452          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>            | <b>20 074 926</b>  | <b>11 411 123</b>  |
| <b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>       |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 500                | 500                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>            | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| Andel i HSB Stockholm                                      | 500                | 500                |
| <b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>               |                    |                    |
| Skattekonto                                                | 165 897            | 7 311              |
| Övriga fordringar                                          | 763 884            | 763 884            |
|                                                            | <b>929 781</b>     | <b>771 195</b>     |
| <b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                     | 495 492            | 311 772            |
| Upplupna intäkter                                          | 0                  | 238                |
|                                                            | <b>495 492</b>     | <b>312 010</b>     |

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

**HSB Brf Senaten i Nacka**

| Noter  |                                                                                                                                                                                       | 2020-12-31         | 2019-12-31               |                     |                        |                         |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|
| Not 13 | Kortfristiga placeringar                                                                                                                                                              |                    |                          |                     |                        |                         |
|        | Bunden placering 3 månader HSB Stockholm                                                                                                                                              | 0<br>0             | 1 000 000<br>1 000 000   |                     |                        |                         |
| Not 14 | Kassa och bank                                                                                                                                                                        |                    |                          |                     |                        |                         |
|        | Handkassa                                                                                                                                                                             | 0                  | 87                       |                     |                        |                         |
|        | Övriga bankkonton                                                                                                                                                                     | 231 079<br>231 079 | 210 955<br>211 042       |                     |                        |                         |
| Not 15 | Skulder till kreditinstitut                                                                                                                                                           |                    |                          |                     |                        |                         |
|        | Låneinstitut                                                                                                                                                                          | Lånenummer         | Ränta                    | Villkorsändr<br>dag | Belopp                 | Nästa års<br>amortering |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                                       | 270397             | 0,52%                    | 2021-01-28          | 41 190 089             | 0                       |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                                       | 304247             | 0,62%                    | 2023-09-01          | 8 000 000              | 0                       |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                                       | 328923             | 0,43%                    | 2022-12-01          | 9 636 094              | 0                       |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                                       | 328926             | 0,43%                    | 2022-12-01          | 11 106 218             | 0                       |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                                       | 328930             | 0,50%                    | 2023-12-01          | 9 524 935              | 0                       |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                                       | 328934             | 0,63%                    | 2024-12-01          | 21 210 234             | 0                       |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                                       | 847129             | 2,39%                    | 2023-04-30          | 37 655 838             | 1 600 000               |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                                       | 927408             | 1,46%                    | 2021-03-01          | 40 716 656             | 0                       |
|        |                                                                                                                                                                                       |                    |                          |                     | 179 040 064            | 1 600 000               |
|        | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till                                                                                                                   |                    |                          |                     |                        | 171 040 064             |
|        | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                                                                                                                                        |                    |                          |                     |                        | 95 533 319              |
|        | Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. |                    |                          |                     |                        |                         |
|        | Ställda säkerheter                                                                                                                                                                    |                    |                          |                     |                        |                         |
|        | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut                                                                                                                        |                    |                          |                     |                        | 212 026 000 212 026 000 |
| Not 16 | Skulder till kreditinstitut                                                                                                                                                           |                    |                          |                     |                        |                         |
|        | Kortfristig del av långfristig skuld                                                                                                                                                  |                    | 83 506 745<br>83 506 745 |                     | 1 786 500<br>1 786 500 |                         |
| Not 17 | Övriga skulder                                                                                                                                                                        |                    |                          |                     |                        |                         |
|        | Källskatt                                                                                                                                                                             |                    | 66 740<br>66 740         |                     | 0<br>0                 |                         |



**HSB Brf Senaten i Nacka**

| Noter                           | 2020-12-31                                          | 2019-12-31       |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------|
| <b>Not 18</b>                   | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                  |
| Upplupna räntekostnader         | 180 023                                             | 187 894          |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 072 259                                           | 1 074 570        |
| Övriga upplupna kostnader       | 350 173                                             | 650 438          |
|                                 | <b>1 602 455</b>                                    | <b>1 912 902</b> |

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

**Not 19**    **Väsentliga händelser efter årets slut**

Försäljning av de nya lägenheterna (upplåtelser) startade i slutet av februari 2021 direkt efter att interimistiskt slutbesked erhöles för 5 lägenheter. Slutgiltigt slutbesked för hela ombyggnaden erhöles i mars varpå de nya tvättstugorna öppnades och de återstående lägenheterna gick till försäljning.

Nacka, den .....

.....  
Ann Elffors

.....  
Birgit Andersson

.....  
Charlotte Eriksson

.....  
Janurban Modigh

.....  
John Olsson

.....  
Renée Åberg

.....  
Stefan Olsson

.....  
Urban Lundholm

.....  
Vår revisionsberättelse har       -       -       lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor

.....  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Senaten 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Senaten i Nacka för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leo Gillholm  
Av föreningen vald revisor