



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716416-4753 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mensättra 7:1	1979-01-01	1977 och 1980
Mensättra 7:2	1979-01-01	1977

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6258
36	p-platser	0
35	garageplatser	0
1	Lokal	170
<b>Totalt 142 objekt</b>		<b>6428</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 16 st 3 rok, 9 st 4 rok, 28 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Angela Johansson	Ordförande	2021-06-02	2022-06-30
Angela Johansson	Ledamot	2021-06-02	
Alieu Alexander Skoghag	Ordförande	2022-05-30	
Alieu Alexander Skoghag	Ledamot	2021-10-18	
Sara Sandberg	Ledamot	2022-05-30	
Clerence Berglund	Ledamot	2019-05-17	2022-06-30
Sofie Österman	Ledamot	2020-05-30	2022-06-30
Anette Norén	Ledamot	2022-05-30	
Tom-Ingar Björndal	Ledamot	2018-05-29	2022-01-02
Jimmy Gustafsson	Ledamot	2022-05-30	
Isabella Hellev Moberg	Ledamot	2019-05-17	2022-06-30
Lisa Björk	Ledamot	2022-05-30	
Johannes Bångens	Ledamot	2021-06-02	2022-12-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alexander Skoghag, Sara Sandberg, Angela Johansson, Johannes Bångens (entledigad sen december 2022).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Angela Johansson, Sofie Österman, Anette Norén, Tom-Ingar Björndal, Jimmy Gustafsson, Isabella Hellev Moberg, Alieu Alexander Skoghag.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Åke Ekstrand vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anna Katarina Henrikson (sammankallande), Anna Katarina Henrikson samt Dennis Navarro Munoz, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 37 medlemmar varav 2 med fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-11.

Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) genomfördes under slutet av 2021. Reparationer och byte av ett antal takfläktar samt

felaktigt installerade fläktar åtgärdades under 2022 och detta arbete fortgår även under början av 2023.

Stämman röstade fram ny extern ordförande, Alexander Skoghag eftersom ingen boende ville åta sig uppdraget.

I maj tecknades avtal med HSB Fastighetskötsel och Felanmälan.

Miljö-/Soprummet, redskapsförråd samr elcentral fick ny Led-belysning med rörelsesensorer.

Postboxar installerades centralt vid föreningslokalen/tvättstugans kortsida under hösten 2022.

Installation av 20 laddboxar för el- och hybridbilar. Bidrag motsvarande 50% av investeringen har godkänts av Naturvårdsverket.

Vid lekplatsbesiktningen hösten 2021 fick vi nedslag att gungorna på Q-gården var gamla och slitna varpå dessa demonterades. Nya gungor monterades under hösten 2022. Även bättre belysning vid lekplatserna både på Q- och R-gården har installerats.

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

<b>Årtal</b>	<b>Ändamål</b>
2016	Renovering fönster på R-gården nr 78-142
2017	Renovering fönster på Q-gården nr 2-74, samt föreningslokalen/tvättstugan nr 76
2017	Takarbeten på R- och Q-gården samt montering av hängrännor, stuprör, snörasskydd och skyddsräcke vid takluckor
2018	Nytt tak på uteförråden samt föreningslokalen/tvättstugan
2018	Renovering bastu och dusch i föreningslokalen. Målning i tvättstuga och WC
2018	Betongarbeten i garage och skyddsrum. Montering nya garageportar samt ny belysning
2018/2019	Byte till Led-armatur och bättre utebelysning på Q- och R-gården
2019	Byt rötskadad panel samt målat gavelfasader
2019	Målning av plåttak på förråd och balkonger samt bytt hängrännor, stuprör
2020	Renovering Brf Östans föreningslokal
2021	Nya möbler, glas, porslin, storbildsprojektor och ljudanläggning till föreningslokalen
2021	Installation av vattendroppvarnare under diskbänk i samtliga lägenheter

#### **Styrelsen har beslutat följande åtgärder:**

Årtal	Ändamål
2023	Spolning och filmning av stammar
2023	Målning av friliggande förråd och byte av dess dörrar
2023	Renovering av Q- och R-gårdens lekplatser
2023	Löpande byte av träräcken på balkonger på övre plan och utvändiga gemensamma trappor
2023	Åtgärda brister från skyddsrumbesiktning
2023	Byte av tak på Återvinningshus samt nedgång till skyddsrum
2023	Omfogning av vertikala skarvar på väggelement
2023	Installation av elektroniskt lås- och bokningssystem i gemensamma utrymnen
2023	Installation av staket på baksida av Q-gården mot Mensättravägen och Storholmsvägen.
2023	Införa sortering av matavfall
2024	Fortsatt byte av träräcken på balkonger på övre plan och utvändiga gemensamma trappor

#### Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Underhåll av bärande betongfundament till balkonger
- Målningsunderhåll av träfasader och vindskivor
- Underhåll av fönster och fönsterbleck
- Underhåll av yttre metalldetaljer på fasader
- Uppdatering av maskiner i tvättstuga
- Underhåll av golv i tvättstuga, gym och WC
- Underhåll av ytskikt på gångvägar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 19 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	180	211	205	241	181
Skuldsättning, kr/kvm	3 379	3 319	3 353	3 387	3 420
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	238	210	181	191	189
Driftskostnad, kr/kvm	498	474	542	402	451
Årsavgifter, kr/kvm	676	676	657	637	637
Totala intäkter, kr/kvm	733	720	784	679	672
Nettoomsättning, tkr	4 575	4 574	4 435	4 358	4 312
Resultat efter finansiella poster, tkr	501	732	254	767	460
Soliditet, %	28	27	25	24	22

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 605 700	0	0	2 605 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 292 190	0	413 291	3 705 481
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 897 890</b>	<b>0</b>	<b>413 291</b>	<b>6 311 181</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 573 632	732 241	-413 291	1 892 581
Årets resultat, kr	732 241	-732 241	501 093	501 093
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 305 873</b>	<b>0</b>	<b>87 802</b>	<b>2 393 674</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 203 763</b>	<b>0</b>	<b>501 093</b>	<b>8 704 855</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 475 000 kr samt ianspråktagande skett med 61 709 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 305 872
Årets resultat, kr	501 093
Reservation till underhållsfond, kr	-475 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	61 709
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 393 674</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 393 674</b>

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

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 574 707	4 621 867
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 656 444	-2 477 323
Övriga externa kostnader	Not 3	-168 862	-257 341
Planerat underhåll		-61 709	-65 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-292 284	-311 132
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-563 131	-557 555
Summa rörelsekostnader		-3 742 430	-3 668 350
<b>Rörelseresultat</b>		<b>832 277</b>	<b>953 517</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	11 831	5 578
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-343 015	-226 854
Summa finansiella poster		-331 184	-221 276
<b>Årets resultat</b>		<b>501 093</b>	<b>732 241</b>



**HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	26 094 700	26 566 649
Inventarier och maskiner	Not 8	137 731	-1
		<u>26 232 431</u>	<u>26 566 648</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 232 931</u>	<u>26 567 148</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 591	2 116
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 501 283	2 225 038
Placeringskonto HSB Stockholm		94	93
Övriga fordringar	Not 10	4 672	4 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	413 283	274 729
		<u>2 921 923</u>	<u>2 506 642</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	1 500 000
Kassa och bank	Not 13	29 606	36 809
Summa omsättningstillgångar		<u>4 451 529</u>	<u>4 043 450</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>30 684 460</u></b>	<b><u>30 610 599</u></b>

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 605 700	2 605 700
Yttre underhållsfond	3 705 481	3 292 190
	<u>6 311 181</u>	<u>5 897 890</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 892 581	1 573 632
Årets resultat	501 093	732 241
	<u>2 393 675</u>	<u>2 305 872</u>
Summa eget kapital	<u>8 704 855</u>	<u>8 203 762</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 5 020 099	0
	<u>5 020 099</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 16 125 266	21 331 865
Leverantörsskulder	150 866	334 159
Skatteskulder	12 563	8 401
Övriga skulder	Not 16 4 449	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 666 362	732 412
	<u>16 959 506</u>	<u>22 406 837</u>
Summa skulder	21 979 605	22 406 837
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>30 684 460</u></b>	<b><u>30 610 599</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	501 093	732 241
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	563 131	557 555
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 064 224</u>	<u>1 289 796</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-139 036	162 017
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-240 732</u>	<u>333 241</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	684 456	1 785 053
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-87 650	0
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-141 264</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-228 914	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-186 500</u>	<u>-219 548</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-186 500	-219 548
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>269 042</b>	<b>1 565 505</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 761 940</b>	<b>2 196 435</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 030 983</b>	<b>3 761 940</b>

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

## HSB Bostadsrättförening Östan 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 1,81 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

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

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 228 236	4 229 910
Hyror	312 312	320 262
Övriga intäkter	39 559	74 845
Bruttoomsättning	<u>4 580 107</u>	<u>4 625 017</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-5 400</u>	<u>-3 150</u>
	<b>4 574 707</b>	<b>4 621 867</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	126 445	149 494
Reparationer	101 201	64 568
El	163 071	103 876
Uppvärmning	865 371	903 400
Vatten	463 497	340 378
Sophämtning	165 793	159 057
Fastighetsförsäkring	161 554	181 260
Kabel-TV och bredband	139 999	138 645
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	115 380	108 930
Förvaltningsarvoden	315 293	311 963
Övriga driftkostnader	38 839	15 752
	<u>2 656 444</u>	<u>2 477 323</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	76 685	91 391
Administrationskostnader	49 542	98 662
Extern revision	11 375	10 750
Konsultkostnader	0	30 338
Medlemsavgifter	31 260	26 200
	<u>168 862</u>	<u>257 341</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	166 000	166 000
Revisionsarvode	6 279	6 188
Övriga arvoden	47 334	57 847
Löner och övriga ersättningar	10 000	0
Sociala avgifter	62 471	75 269
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Övriga personalkostnader	0	5 628
	<u>292 284</u>	<u>311 132</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 088	913
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	36
Ränteintäkter HSB bunden placering	10 372	4 578
Övriga ränteintäkter	370	51
	<u>11 831</u>	<u>5 578</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	342 415	226 301
Övriga räntekostnader	600	553
	<u>343 015</u>	<u>226 854</u>

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	30 775 779	30 775 779
Anskaffningsvärde mark	3 500 000	3 500 000
Årets investeringar	87 650	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 363 429</b>	<b>34 275 779</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-7 709 130	-7 151 576
Årets avskrivningar	-559 599	-557 554
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 268 729</b>	<b>-7 709 130</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>26 094 700</b>	<b>26 566 649</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	905 000	680 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	45 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>123 905 000</b>	<b>94 680 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	505 765	505 765
Årets investeringar	141 264	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>647 029</b>	<b>505 765</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-505 766	-505 765
Årets avskrivningar	-3 532	-1
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-509 298</b>	<b>-505 766</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>137 731</b>	<b>-1</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	4 672	4 665
	<b>4 672</b>	<b>4 665</b>

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	258 901	273 897
Upplupna intäkter	154 382	832
	<b>413 283</b>	<b>274 729</b>

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

<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	1 500 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 000 000	0
	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>

<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
Handkassa	639	7 378
Handelsbanken	49	349
Swedbank	28 918	29 081
	<b>29 606</b>	<b>36 809</b>

<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek AB	462301	3,26%	2023-03-30	4 168 500	42 000	
Stadshypotek AB	521251	4,49%	2027-09-30	5 116 099	96 000	
Stadshypotek AB	527476	2,52%	2023-10-31	5 664 000	59 000	
Stadshypotek AB	548841	3,36%	2023-12-29	6 196 766	46 476	
				21 145 365	243 476	

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 19 927 985

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 5 020 099**

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.

<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	24 886 000	24 886 000

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	16 125 266	21 331 865
	<b>16 125 266</b>	<b>21 331 865</b>
<b>Not 16 Övriga skulder</b>		
Källskatt	4 449	0
	<b>4 449</b>	<b>0</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	25 101	5 603
Förutbetalda hyror och avgifter	393 223	338 673
Övriga upplupna kostnader	248 038	388 136
	<b>666 362</b>	<b>732 412</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda 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

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
 Aliou Alexander Skoghag

.....  
 Anette Norén

.....  
 Jimmy Gustafsson

.....  
 Lisa Björk

.....  
 Sara Sandberg

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
 Åke Ekstrand

.....  
 Adnin Ali

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor från borevision



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Östan i Nacka, org.nr. 716416-4753

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östan i Nacka för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Östan i Nacka för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åke Ekstrand  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**ALIEU ALEXANDER SKOGHAG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 13:06:10



**SARA SANDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 11:01:18



**LISA BJÖRK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 17:53:45



**JIMMY GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 12:54:26



**ANETTE NORÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 14:37:23



**ÅKE EKSTRAND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 08:45:22



**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 21:49:41



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**ÅKE EKSTRAND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 08:50:13



**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 21:49:32

