

# Årsredovisning 2021

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BERGLANDET I  
NACKA  
714000-0113



 **nabo**

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BERGLANDET I NACKA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1952-04-01.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nacka Sicklaön 97:4 och Sicklaön 95:3 på adressen Finntorps vägen 10 - 13, Nacka. Föreningen har 151 lägenheter om totalt 8 688 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Kassan/treasury.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Torbjörn Dittmer	Ordförande, vald tom stämman 2023
Adam Adam	Vice ordförande, vald tom stämman 2022
Lennart Granlöf	Sekreterare, vald tom stämman 2022
Roger Karlsson	Kassör, vald tom stämman 2023
Petra Hont	Ledamot, vald tom stämman 2022
Nils-Erik Hedin	Ledamot, vald tom stämman 2023
Henrietta Stark	Suppleant, vald tom stämman 2022
Ann-Sofie Rickby	Suppleant, vald tom stämman 2022
Emilie Klang	Suppleant, vald tom stämman 2023
Sofia Sjögren	Suppleant, vald till stämman 2022
Greger Assersson	Utsedd av HSB

### VALBEREDNING

Urban Eklöf, sammankallande, Carina Edholm och Caroline Benheim.

## **FIRMATECKNING**

Firman tecknas av styrelsen. Styrelsen tecknas av två i förening av Torbjörn Dittmer, Roger Karlsson, Lennart Granlöf och Adam Adam.

## **REVISORER**

Sven Wifstrand	Internrevisor
Vakant	Internrevisorsuppleant
Ola Trané	Extern revisor, Bo Revision AB

## **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB

## **ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION**

Stampsplning av avloppsstammar  
Byte av avloppsstammar under alla husen  
Renovering av tvättstugan  
Utbyte av fläktsystemet i alla husen till tryckstyrda fläktar.  
Installation av nytt inpasseringssystem  
Fasadrenovering  
Utbyte av fönster  
Utbyte av takplåt  
Balkongrenovering

Dessutom är fastigheten stambytt 1999

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.**

Under året har det genomförts en stamspolning av alla stammar i alla husen.

Det har genomförts en besiktning av de allra flesta balkongerna, med anledning av att några balkonger har fått allvarliga skador. Alla medlemmar som skickat in bilder på sina balkonger ska ha ett stort tack.

Inspektion och sotning av öppna spisar har genomförts för första gången sedan huset byggdes. Det kommer i fortsättningen att göras regelbundet.

Föreningen har godkänt att Telia sätter upp mobilmaster på hus 10. De betalar en årlig avgift för nyttandet av taket och ett utrymme på vinden.

Föreningen har inlett en utredning om energisparande på såväl el som värme. Utredningen kommer att slutföras under våren 2022.

Den kompost som fanns mellan hus 10 och 12 har avvecklats. Det ansamlades åtskilligt med material som inte skall vara i en kompost, skräp, avfall och annat.

Sprickor i socklarna som upptäcks på hus 12 och 13 har reparerats.

Möglet på balkongsidorna kommer att tvättas bort under våren. De kommer också att tätas vid behov.

Fler och fler sorterar sitt matavfall. Alla har dock inte hämtat ut sin matavfallskorg. De finns att hämta i mangelrummet. Sorteringen av matavfallet ger föreningen en besparing på ca 160 000 kr/år!

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av föreningens förvaltare, fastighetsskötare och delar av styrelsen 2022-01-22. Den genomfördes sent på grund av sjukdom. Besiktningen visade inte heller i år på några stora överraskningar, en del lite mindre åtgärdades inom bara ett par veckor. De större kommer att åtgärdas under våren 2022.

Underhållsplanen uppdaterades med det som framkom vid besiktningen.

Utöver vad som framgår ovan kommer det troligen att föreligga behov av att inom en tioårsperiod göra trapphusmålning.

### **EKONOMI**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 645 kr/kvm bostadsrättsyta. Årsavgifterna kan sägas vara väl i balans vad beträffar föreningens långsiktiga behov.

Planerade underhållsåtgärder under 2022 bedöms kunna finansieras inom ramen för oförändrade årsavgifter.

### **ÖVRIGA UPPGIFTER**

Ekonomisk och teknisk förvaltning är utlagd på Nabo Group AB och fastighetsskötsel på Driftia Förvaltning AB.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 195 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 199 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 695	5 624	5 612	5 603
Resultat efter fin. poster	920	363	416	840
Soliditet, %	39	37	34	31
Yttre fond	4 677	4 357	3 847	3 014
Taxeringsvärde	148 000	148 000	148 000	120 000
Bostadsyta, kvm	8 650	8 650	8 650	8 650
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	645	645	646	645
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 989	1 989	2 171	2 380
Genomsnittlig skuldränta, %	1,54	1,71	1,88	1,78
Belåningsgrad, %	67,09	64,66	68,24	72,28

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	300	-	-	300
Fond, yttre underhåll	4 357	-	320	4 677
Balanserat resultat	5 719	363	-320	5 762
Årets resultat	363	-363	920	920
<b>Eget kapital</b>	<b>10 739</b>	<b>0</b>	<b>920</b>	<b>11 660</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 762
Årets resultat	920
Totalt	<u>6 683</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 085
Att från yttre fond i anspråk ta	-117
Balanseras i ny räkning	5 715
	<u><u>6 683</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		5 695	5 624
Rörelseintäkter		1	9
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 697</b>	<b>5 633</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-3 148	-3 575
Övriga externa kostnader	7	-295	-322
Personalkostnader	8	-93	-91
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-975	-974
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 511</b>	<b>-4 962</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 185</b>	<b>671</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-265	-308
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-265</b>	<b>-308</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>920</b>	<b>363</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>920</b>	<b>363</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	25 650	26 612
Maskiner och inventarier	11	47	60
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 697</b>	<b>26 672</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	1	1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>25 698</b>	<b>26 672</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		84	31
Övriga fordringar	13	3 951	2 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	211	107
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 245</b>	<b>2 526</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		103	103
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>103</b>	<b>103</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 348</b>	<b>2 629</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 046</b>	<b>29 301</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		300	300
Fond för yttre underhåll		4 677	4 357
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 977</b>	<b>4 657</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 762	5 719
Årets resultat		920	363
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 683</b>	<b>6 082</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 660</b>	<b>10 739</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	9 500	17 208
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 500</b>	<b>17 208</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		7 708	0
Leverantörsskulder		357	658
Skatteskulder		20	16
Övriga kortfristiga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	801	679
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 886</b>	<b>1 354</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 046</b>	<b>29 301</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Berglandet i Nacka har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	4 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	108	34
Intäktsreduktion	-2	-2
Årsavgifter, bostäder	5 583	5 583
Övriga intäkter	7	18
<b>Summa</b>	<b>5 697</b>	<b>5 633</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	78	98
Fastighetsskötsel	139	152
Snöskottning	109	30
Städning	105	107
Trädgårdsarbete	34	57
Övrigt	10	4
<b>Summa</b>	<b>474</b>	<b>449</b>

NOT 4, REPARATIONER & PLANERAT UNDERHÅLL	2021	2020
Reparationer	112	196
Underhåll VA	112	431
Underhåll bostäder	7	0
Underhåll Markarbeten	0	334
<b>Summa</b>	<b>231</b>	<b>961</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	198	131
Sophämtning	238	218
Uppvärmning	1 188	1 058
Vatten	434	383
<b>Summa</b>	<b>2 057</b>	<b>1 790</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	13	13
Fastighetsförsäkringar	100	95
Fastighetsskatt	219	214
Kabel-TV	54	54
<b>Summa</b>	<b>385</b>	<b>376</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Juridiska kostnader	0	22
Revisionsarvoden	25	25
Övriga förvaltningskostnader	270	274
<b>Summa</b>	<b>295</b>	<b>322</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	18	17
Styrelsearvoden	74	74
<b>Summa</b>	<b>93</b>	<b>91</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	265	308
<b>Summa</b>	<b>265</b>	<b>308</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	49 617	49 564
Årets inköp	0	54
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>49 617</b>	<b>49 617</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-23 006	-22 045
Årets avskrivning	-962	-961
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-23 967</b>	<b>-23 006</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>25 650</b>	<b>26 612</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	454	454

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	78 000	78 000
Taxeringsvärde mark	70 000	70 000
<b>Summa</b>	<b>148 000</b>	<b>148 000</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	82	82
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>82</b>	<b>82</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-22	-9
Avskrivningar	-13	-13
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-35</b>	<b>-22</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>47</b>	<b>60</b>
NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Nabo Klientmedelskonto	3 932	2 369
Skattekonto	18	18
<b>Summa</b>	<b>3 951</b>	<b>2 388</b>
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	3	3
El	0	9
Försäkringspremier	106	0
Förvaltning	48	48
Kabel-TV	14	14
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40	33
<b>Summa</b>	<b>211</b>	<b>107</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SBAB	2027-11-15	1,07 %	5 000	5 000
SBAB	2022-11-21	2,17 %	7 708	7 708
SBAB	2024-12-06	0,99 %	4 500	4 500
<b>Summa</b>			<b>17 208</b>	<b>17 208</b>

*Varav kortfristig del*

7 708

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	31	12
Förutbetalda avgifter/hyror	540	468
Löner	43	43
Sociala avgifter	14	14
Uppvärmning	173	139
Utgiftsräntor	1	1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2
<b>Summa</b>	<b>801</b>	<b>679</b>



NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	36 793	36 793
<b>Summa</b>	<b>36 793</b>	<b>36 793</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Greger Assersson  
Utsedd av HSB

\_\_\_\_\_  
Adam Adam  
Vice ordförande

\_\_\_\_\_  
Lennart Granlöf  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Nils-Erik Hedin  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Petra Hont  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Roger Karlsson  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Torbjörn Dittmer  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bo Revision AB  
Ola Trané  
Extern revisor

\_\_\_\_\_  
Sven Wifstrand  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2022 12:26

SENT BY OWNER:

Jonas Gustavsson · 18.04.2022 15:24

DOCUMENT ID:

Hyg4iUyoNc

ENVELOPE ID:

HJVsUJJE9-Hyg4iUyoNc

DOCUMENT NAME:

HSB Bostadsrättsförening Berglandet i Nacka, 714000-0113 - årsredovisning 2021.pdf

17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENNART GRANLÖF lennart@granlof.net	Signed Authenticated	18.04.2022 15:35 18.04.2022 15:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 13/08/1949) IP: 83.226.144.154
2. Adam Adam adam.adam@hotmail.com	Signed Authenticated	18.04.2022 17:42 18.04.2022 17:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/03/1986) IP: 83.226.149.207
3. Knut Roger Karlsson roger.flinshult@hotmail.com	Signed Authenticated	18.04.2022 22:23 18.04.2022 22:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/01/1965) IP: 83.226.129.35
4. GREGER ASSERSSON greger.assersson@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2022 08:46 19.04.2022 08:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 21/02/1958) IP: 213.212.33.78
5. Torbjörn Ulfsson Dittmer torbjorn.dittmer@tda.se	Signed Authenticated	20.04.2022 13:11 19.04.2022 08:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 03/08/1954) IP: 90.231.104.83
6. PETRA HONT petrahont@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2022 10:56 22.04.2022 10:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/07/1988) IP: 83.226.154.181
7. Ernst Nils-Erik Hedin nils-erik.hedin@bredband.net	Signed Authenticated	26.04.2022 10:47 25.04.2022 09:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 20/09/1957) IP: 13.48.30.126
8. SVEN WIFSTRAND sven.wifstrand@outlook.com	Signed Authenticated	26.04.2022 13:22 26.04.2022 13:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 01/09/1950) IP: 83.226.133.225
9. Ola Mats Erik Trané ola.trane@borevision.se	Signed Authenticated	27.04.2022 12:26 26.04.2022 14:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 20/02/1961) IP: 213.88.193.76

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Berglandet i Nacka, org.nr. 714000-0113

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Berglandet i Nacka för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## 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 Berglandet i Nacka för räkenskapsåret 2021 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. 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 revisionsssed 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven Wifstrand  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## SVEN WIFSTRAND

Internrevisor

Serienummer: 19500901xxxx

IP: 83.226.xxx.xxx

2022-04-26 15:51:33 UTC



## Ola Mats Erik Trané

Revisor

Serienummer: 19610220xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2022-04-27 10:27:39 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>