



Org Nr: 716421-0879

Styrelsen för HSB Brf Senaten i Nacka

Org.nr: 716421-0879

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Y AG
E AG
A HA Va



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Senaten i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten 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, ombyggnation	5	369
Lokaler, uthyrda	1	21
Lokaler, egen användning	2	130
Gårdshus/föreningslokal	1	170
Förråd, boende	217	0
Förråd, för uthyrning	40	280

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

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen 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 markparkeringar (Brf Senatens andel är 68%).

Parkeringar (2 markparkeringar)	149 platser
Garageplatser, bilar	111 platser
Garageplatser, MC	7 platser

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Renovering av samtliga fönster har genomförts som förlängt livslängden med c:a 30 år. Besiktningar genomfördes dels löpande och dels som efterbesiktning.

Projektet Mark- & Trädgårdsrenovering med Etapp I, II och III är färdigställda. Besiktning av Etapp I och II är gjorda. Återstående besiktningar är planerade till juni.

Ombyggnation av f.d. förskolelokaler (Kantatv. 1 och 11) till 8 nya lägenheter startade med förprojektering i november 2019. Enligt nuvarande plan skall lägenheterna stå klara i kvartal 4 2020. ✓

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like 'AN', 'E', and 'MH'.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Senaten i Nacka

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Utemiljö	Mark- och Trädgårdsrenovering Etapp III klar i april. (Besiktning i Juni.)
2020	Byggnad	Renovering av ytskikt i gårdshuset/föreningslokalen
2020	Byggnad	Ombyggnation av förskolor till 8 bostadsrätter
2020	Byggnad	Omlokalisering och renovering av tvättstugor Kantatv. 1 & 11.
2020	Byggnad	Rengöring av skärmtak
2020	Byggnad	Omdragning av avloppsledning (Kantatv. 1 & 11), förebyggande av stopp
2020	Byggnad	Periodisk underhållssyn av samtliga lägenheter
2020	Byggnad	Systematiskt Brandskyddsarbete: Årlig och periodiska kontroller
2021	Byggnad	Renoveringsmålning av skadade fasader
2021	Byggnad	Renovering av kök och våtutrymmen i 6 lägenheter (gruppboendet)
2021	Byggnad	Renovering av Tvättstugor
2022	Hissar	Byte eller modernisering av samtliga hissar

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Utemiljö	Etapp II Mark & Trädgårdsrenovering
2019	Utemiljö	Etapp I Mark & Trädgårdsrenovering
2019	Byggnad	Renovering ytskikt hobby-/pingisrum, Kantatv. 29
2018-2019	Fönster	Fönsterrenovering
2018	Byggnad	Slipning/-polering av golv och trappor i samtliga trapphus
2017	Byggnad	Fönsterinspektion inför renovering
2017	Byggnad	Tvätt/rengöring av balkonger
2017	Byggnad	Brandskyddsbesiktning
2017	Byggnad	OVK, (Obligatorisk VentilationsKontroll)
2017	Byggnad	Statuskontroll av skyddsrum, komplettering av skyddsrumsförråd
2017	Utemiljö	Markarbeten (gallring av träd och större buskar i trädgård och naturtomt)
2013-2014	Byggnad	Installation av värmepumpar för återvinning av frånluft
2011-2012	Låssystem	Installation av nytt passage-/låssystem (Aptus)

Övriga väsentliga händelser

Avtal har tecknats med HSB Finansiell Förvaltning angående upprättande av årlig verksamhetsanalys, finansiell rådgivning inklusive ekonomisk 10-årsprognos.

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 2019-05-21. Vid stämman deltog 32 medlemmar varav 30 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 - 2019-05-22 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Stefan Olsson
Charlotte Eriksson
Renée Åberg
Richard McCarthy
Birgit Andersson
Håkan Amrén
Douglas Wallin
Suzanne Skoog-Förster
Janurban Modigh

Roll

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

Handwritten signatures and initials: Y AG, E, AK, HA, in



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Senaten i Nacka

Under perioden 2019-05-22 - 2019-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Stefan Olsson	Ordförande
Charlotte Eriksson	Vice ordförande
Reneé Åberg	Sekreterare
Annina Graan	Ledamot
Ann Elffors	Ledamot
Richard McCarthy	Ledamot
Birgit Andersson	Ledamot
Håkan Amrén	Ledamot
Janurban Modigh	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Håkan Amrén, Renée Åberg, Richard McCarthy och Stefan Olsson.

Under verksamhetsåret (kalenderåret) har styrelsen haft 16 styrelsemöten, inklusive konstituerande styrelsemöte 2018-05-22.

Firmatecknare

Firmatecknare har under verksamhetsåret varit:

2019-01-01 — 2019-05-21: Suzanne Skoog-Förster, Renée Åberg, Stefan Olsson & Charlotte Eriksson.

2019-05-22 — 2019-12-31: Annina Graan, Renée Åberg, Stefan Olsson & Charlotte Eriksson.

Firma tecknas av två ledamöter i förening.

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 John Olsson och Jakob Graan.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-18. Deltagande var ledamöter från styrelsen, föreningsrevisorn, HSB-förvaltaren samt fastighetsförvaltaren 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.

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 frånluft 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 insamlare för återvinnings av returpapper (tidningar).

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet. Under året har styrelsen organiserat 5 medlemsaktiviteter:

2019-04-25 Informationsmöte om trädgårdsrenoveringen.

2019-05-07 Trivselkväll med tema Gemensamma Aktiviteter.

2019-08-25 Mingel-fika.

2019-11-18 Höstmiddag för frivilligt engagerade medlemmar.

2019-12-07 Adventsfika.

J
E
H
A
B
A



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Senaten i Nacka

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 267 (268) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 11 (15) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	824	824	824	824	824
Totala Intäkter kr/kvm	878	878	892	914	918
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	351	327	282	330	91
Belåning, kr/kvm	10 860	10 978	11 054	11 127	11 200
Räntekänslighet	14%	14%	14%	14%	14%
Drift och underhåll kr/kvm	345	351	382	336	553
Energikostnader kr/kvm	160	170	152	156	155

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "A", "E", "HA", and "MG".



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Senaten i Nacka

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	14 008	13 744	13 970	14 310	14 380
Resultat efter finansiella poster	1 022	-1 589	2 096	2 683	-902
Soliditet	25%	25%	25%	25%	25%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		14 007 674
Rörelsekostnader	-	10 624 915
Finansiella poster	-	2 360 995
Årets resultat		1 021 763
Planerat underhåll	+	255 314
Avskrivningar	+	4 308 960
Årets sparande		5 586 037

Årets sparande per kvm total yta 351

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 047 778	0	11 201 785	5 418 017	-1 588 942
Reservering till fond 2019			576 000	-576 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-255 314	255 314	
Balanserad i ny räkning				-1 588 942	1 588 942
Årets resultat					1 021 763
Belopp vid årets slut	44 047 778	0	11 522 471	3 508 388	1 021 763

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 508 388
Årets resultat	1 021 763
	4 530 152

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 829 074
Årets resultat	1 021 763
Reservering till underhållsfond	-576 000
Ianspråktagande av underhållsfond	255 314
Summa till stämmans förfogande	4 530 152

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 530 152
-------------------------	------------------

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

Handwritten signatures and initials: AG, HA, VA, etc.



Org Nr: 716421-0879

HSB Brf Senaten i Nacka

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	14 007 674	13 744 402
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 482 078	-5 579 717
Övriga externa kostnader	Not 3	-202 534	-258 741
Planerat underhåll		-255 314	-2 188 696
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-376 030	-364 462
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 308 960	-4 524 619
Summa rörelsekostnader		-10 624 915	-12 916 235
Rörelseresultat		3 382 758	828 167
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 5	22 138	64 816
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 383 133	-2 481 925
Summa finansiella poster		-2 360 995	-2 417 109
Årets resultat		1 021 763	-1 588 942

γ AG
A E
Hh va



HSB Brf Senaten i Nacka

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 217 117 443 216 244 138

Pågående nyanläggningar

Not 8 11 411 123 5 270 671

228 528 566 221 514 809*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

228 529 066 221 515 309

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

20 399 4 477

Avräkningskonto HSB Stockholm

4 693 631 3 301 195

Placeringskonto HSB Stockholm

504 580 2 503 690

Övriga fordringar

Not 10 771 195 252 041

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 312 010 370 360

6 301 815 6 431 763

Kortfristiga placeringar

Not 12 1 000 000 8 500 000

Kassa och bank

Not 13 211 042 161 680

Summa omsättningstillgångar

7 512 857 15 093 443

Summa tillgångar

236 041 923 236 608 752

AG
AE
E
Häls



HSB Brf Senaten i Nacka

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

44 047 778

44 047 778

Yttre underhållsfond

11 522 471

11 201 785

55 570 24955 249 563*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 508 388

5 418 017

Årets resultat

1 021 763

-1 588 9424 530 1523 829 074

Summa eget kapital

60 100 40159 078 638

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

170 940 631172 727 131

170 940 631

172 727 131

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 786 500

1 786 500

Leverantörsskulder

993 009

869 524

Skatteskulder

4 381

10 817

Fond för inre underhåll

304 099

304 099

Övriga skulder

Not 16

0

85 497

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 912 9021 746 546

5 000 891

4 802 983

Summa skulder

175 941 522

177 530 114

Summa eget kapital och skulder

236 041 923236 608 752

Å Å
A E
Halla



HSB Brf Senaten i Nacka

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 021 763	-1 588 942
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 308 960	4 524 619
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 330 723	2 935 677
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-476 726	1 471
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	197 908	275 364
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 051 905	3 212 511
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-11 322 717	-5 270 671
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-11 322 717	-5 270 671
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 786 500	-1 209 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 786 500	-1 209 000
Årets kassaflöde	-8 057 312	-3 267 160
Likvida medel vid årets början	14 466 565	17 733 725
Likvida medel vid årets slut	6 409 253	14 466 565

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

Å AG
E
Håv



HSB Brf Senaten i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 1,90% av anskaffningsvärdet.

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 1 377 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 71 888 685 kr.

Handwritten initials and signatures in the bottom right corner, including '7 AB', 'A E', and 'H4 B'.



HSB Brf Senaten i Nacka

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 575 472	12 574 092
Hyror	835 423	1 022 132
Övriga intäkter	608 928	163 648
Bruttoomsättning	<u>14 019 823</u>	<u>13 759 872</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-11 462	-14 770
Hyresförluster	-687	-700
	<u>14 007 674</u>	<u>13 744 402</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 184 983	1 176 422
Reparationer	578 439	662 858
El	670 398	751 642
Uppvärmning	1 137 499	1 194 483
Vatten	751 323	720 771
Sophämtning	64 877	56 061
Fastighetsförsäkring	146 350	164 719
Kabel-TV och bredband	74 742	84 392
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	316 242	322 678
Förvaltningsarvoden	515 841	409 916
Övriga driftkostnader	41 383	35 775
	<u>5 482 078</u>	<u>5 579 717</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	20 888	51 892
Administrationskostnader	70 253	73 182
Extern revision	17 425	17 500
Konsultkostnader	35 688	56 687
Medlemsavgifter	58 280	59 480
	<u>202 534</u>	<u>258 741</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	257 600	222 000
Revisionsarvode	12 500	10 250
Övriga arvoden	22 160	44 000
Sociala avgifter	83 770	81 712
Övriga personalkostnader	0	6 500
	<u>376 030</u>	<u>364 462</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 083	698
Ränteintäkter HSB placeringskonto	890	3 093
Ränteintäkter HSB bunden placering	18 382	59 912
Övriga ränteintäkter	783	1 114
	<u>22 138</u>	<u>64 816</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 364 187	2 473 827
Övriga räntekostnader	18 946	8 098
	<u>2 383 133</u>	<u>2 481 925</u>

J MG
A E
H/A



HSB Brf Senaten i Nacka

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	237 965 657	237 965 657
Anskaffningsvärde mark	9 510 000	9 510 000
Årets investeringar	5 182 265	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 657 922	247 475 657
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-31 231 519	-26 706 900
Årets avskrivningar	-4 308 960	-4 524 619
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 540 479	-31 231 519
Utgående bokfört värde	217 117 443	216 244 138
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	168 000 000	149 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 327 000	5 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	116 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	308 000	1 330 000
Summa taxeringsvärde	288 635 000	223 330 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	5 270 671	0
Årets investeringar	11 322 717	5 270 671
Omklassificering till byggnad	-5 182 265	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 411 123	5 270 671
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	7 311	24 326
Övriga fordringar	763 884	227 715
	771 195	252 041
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	311 772	365 816
Upplupna intäkter	238	4 544
	312 010	370 360

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

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like 'AGI', 'A', 'E', and 'HA'.



HSB Brf Senaten i Nacka

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	8 500 000
	<u>1 000 000</u>	<u>8 500 000</u>

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	87	7 361
Övriga bankkonton	210 955	154 319
	<u>211 042</u>	<u>161 680</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	228016	0,39%	2020-03-03	9 636 094	0
Stadshypotek	228018	0,39%	2020-03-03	11 106 218	0
Stadshypotek	228019	0,39%	2020-03-03	9 524 935	0
Stadshypotek	228022	0,39%	2020-03-03	21 210 234	0
Stadshypotek	847129	2,39%	2023-04-30	39 078 652	1 363 752
Stadshypotek	847130	1,55%	2020-04-30	41 295 705	211 232
Stadshypotek	927408	1,46%	2021-03-01	40 875 293	211 516
				<u>172 727 131</u>	<u>1 786 500</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 170 940 631

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 163 794 631

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 212 026 000 212 026 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 1 786 500 1 786 500

Not 16 Övriga skulder

Källskatt	0	85 497
	<u>0</u>	<u>85 497</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	187 894	188 139
Förutbetalda hyror och avgifter	1 074 570	1 028 033
Övriga upplupna kostnader	650 438	530 374
	<u>1 912 902</u>	<u>1 746 546</u>

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 *x*

J
AG
A
E
HA
KA



HSB Brf Senaten i Nacka

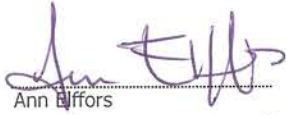
Noter

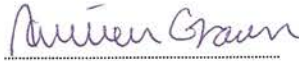
2019-12-31

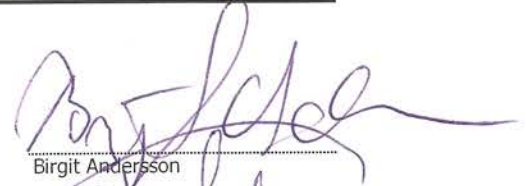
2018-12-31

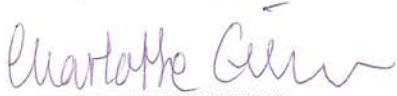
Nacka, den

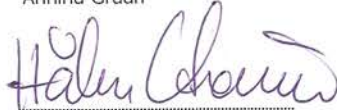
15/4 2020

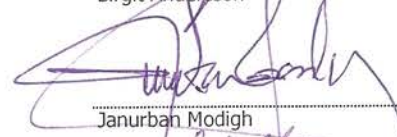

Ann Bjffors



Annina Graan


Birgit Andersson


Charlotte Eriksson


Håkan Amren


Janurban Modigh


Renee Åberg


Richard McCarthy



Stefan Olsson

Vår revisionsberättelse har

2020-05-15

lämnats beträffande denna årsredovisning


Leo Gillholm


Jörgen Götehed

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Senaten i Nacka för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Senaten i Nacka för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 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.

Nacka den 15/5 2020



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Leo Gillholm
Av föreningen vald revisor