



Org Nr: 716421-0879

Styrelsen för HSB Brf Senaten i Nacka

Org.nr: 716421-0879

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Styrelsen får härmed avge årsredovisning för bostadsrättsföreningen Senatens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt

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 en äkta bostadsrättsförening som bildades 1989 och är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-03 (HSB Normalstadgar 2011 ver. 5).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 387:1 i Nacka kommun.

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

I föreningens fastighet finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	198	15 604
Hysesrätter	6	325
Gästlägenhet	1	24
Lokaler för egen användning	7	151
Gårdshus/Föreningssal (inkl. bastu)	1	170
Förråd, kostnadsfria för boende	223	c:a 1345
Förråd, för uthyrning för boende	39	c:a 261

Föreningen är fullvärdesförsäkrad med fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Brf Senaten är delaktig i Nacka Centrum Samfällighetsförening med en delägarandel på 36%.

Samfällighetsföreningen förvaltar en sopsuganläggning i vilken Brf Senatens andel är 36%. Brf Senaten är dessutom delägare i ett garage (Sicklaön 386:3) och två markparkeringar (Sicklaön 386:2 och Sicklaön 388:1) med ägareandel på 68% i dessa tre fastigheter (Folksam äger resterande andel på 32%):

Markparkering, Kantatvägen 1	85	bilplatser, varav 13 besöksplatser
Parkeringsdäck, Kantatvägen 8	110	bilplatser & 7 MC-platser
Markparkering, Kantatvägen 27	64	bilplatser, varav 14 besöksplatser

Platsadministration, hyresavtal och hantering av kö för nya hyresgäster hanteras enligt överenskommelse mellan samfällighetsföreningen och av Nacka Drift & Skötsel AB.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET****Årsavgifter**

Under året 2021 har årsavgifterna för bostadsrätter varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll under räkenskapsåret

Ombyggnation av f.d. förskolelokalerna till 8 nya lägenheter (Kantatv. 1 och 11) startade i nov. 2019. Entreprenören påbörjade rivning och byggnation i augusti 2020. Något försenat avslutades projektet under första kvartalet 2021 och kostnaden blev omkring 11 miljoner kr. Vid utgången av april månad hade projektets samtliga nya bostadsrätter upplåtits vilket genererade drygt 19 miljoner kr för föreningen. Projektet resulterade i ett kapitaltillskott på c:a 8 miljoner kr.

Projekt Mark- & Trädgårdsrenovering, Etapp IV, färdigställdes under 2021.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Underhållsåtgärd
2020/2021	Byggnad	Ombyggnation av förskolor till 8 bostadsrätter *
2020/2021	Byggnad	Omlokalisering och renovering av tvättstugor Kantatv. 1 & 11
2020/2021	Byggnad	Omdragning av spillvattenledningar i skyddsrum *
2021	Mark	Anläggning trädgård av f.d. förskolornas lekplatser "Etapp IV" vid Kantatvägen 1 & 11. (Avslut Trädgårdsprojekt Etapp I-IV) *
2021	Byggnad	Renovering av ytskikt i gårdshuset/föreningslokalen
2021	Byggnad	Periodisk underhållssyn
2021	Byggnad	Renoveringsmålning av skadade fasader
2021	Infrastruktur	Installation av kollektivt bredband *
2021	Byggnad	Rengöring av tak på gårdshus och förrådsbod vid K11
2021		Utbyte möbler i gårdshuset
2021	Mark	Besiktning av lekplats (gården, Kantatv. 1-11)
2021	Ventilation	Ombyggnad filterbatteri, värmepumpar (anpassn. till påsfilter)
2021	VA-system	Stamspolning samtliga spillvattenstammar
2021/2022	Byggnad	Renovering av tvättstugor, installation nya maskiner: Kantatv. 13, 19, 25 inkl. omlokalisering grovtvättstuga K25
2022	Byggnad	Installation av ledljus i fläktrum och undercentral mm.
2022	Byggnad	Rengöring av skärmtak
2022	Ventilation	Rensning av ventilationskanaler i samband med OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2022	Byggnad	Byte av entréportar/portpartier
2022/2023	Byggnad	Renovering kök, våtutrymmen i 6 lägenheter (gruppboendet)
2023/2024	Hissar	Byte eller modernisering av samtliga hissar

**Tidigare genomfört underhåll**

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

* Projektledning, genomförda projekt: Under 2021 har projektarvoden till styrelseledamöter utgått på totalt 95 000 kr. (På föreningsstämman 2021-05-27 beviljades 102 300 kr för projektarvoden).

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls (fysiskt, digitalt och via poströstning) 2021-05-27 med 11 inkomna poströster; 5 fysiskt närvarande varav 3 röstberättigade och 14 närvarande digitalt via Zoom varav 10 röstberättigade.

Styrelse

Styrelseledamöter välj normalt för mandatperiod på 2 år.

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-05-27 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Stefan Olsson	Ordförande
Charlotte Vallhov	Vice ordförande
Renée Åberg	Sekreterare
Ann Elffors	Ledamot
Urban Lundholm	Ledamot (avgick 2021-05-27 efter 1 år)
Birgit Andersson	Ledamot
John Olsson	Ledamot
Janurban Modigh	HSB-ledamot



Styrelsen har under 2021-05-27 - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll	
Stefan Olsson	Ordförande	(mandat till stämman 2022)
John Olsson	Vice ordförande	(mandat till stämman 2022)
Renée Åberg	Sekreterare	(mandat till stämman 2022)
Charlotte Vallhov	Ledamot	(mandat till stämman 2022)
Nerijus Venckus	Ledamot	(mandat till stämman 2023)
Marina Berg	Ledamot	(mandat till stämman 2023)
Birgit Andersson	Ledamot	(mandat till stämman 2023)
Janurban Modigh	HSB-ledamot	(utses av HSB Stockholm)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Stefan Olsson, Renée Åberg, John Olsson och Charlotte Vallhov.

Under verksamhetsåret (kalenderåret) har styrelsen haft 15 styrelsemöten, inklusive konstituerande styrelsemöte 2021-05-31.

Firmatecknare

Firmatecknare har under verksamhetsåret varit:

2021-01-01 — 2021-05-27: Renée Åberg, Stefan Olsson, Urban Lundholm & Charlotte Vallhov.

2021-05-27 — 2021-12-31: Renée Åberg, Stefan Olsson, John Olsson & Charlotte Vallhov.

Firma tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Föreningsvald ordinarie revisor är Leo Gillholm och suppleant Sara Luthander.

Av HSB Riksförbund utsedd revisor är BoRevision.

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen består av Christianne Stenström och Ola Bergqvist.

Underhållsplan

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

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

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

Stadgeenlig fastighetssyn genomfördes 2021-09-09. Deltagande var HSB-förvaltaren, Nacka Drift & Skötsel AB, föreningsrevisorn samt ledamöter från styrelsen.



MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Föreningen hade 284 (270) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020).

Under året har 20 (20) överlåtelser och 8 upplåtelser av bostadsrätter skett.

HÅLLBARHET

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

- ✓ Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.
- ✓ Sedan 2014 finns 5 värmepumpar för återvinning av från-luft i syfte att reducera energiförbrukningen.
- ✓ Belysningen i trapphusen är installerad med rörelsevakt för att spara energi.
- ✓ För att minska energiförbrukningen både ute och inne byts successivt ljuskällor ut till LED-lampor.
- ✓ Föreningen har insamling för återvinning av returpapper (tidningar), grovsopor inklusive separat sortering av elektronik.
- ✓ Uppsamling av matfett/-oljor startades 2018.

Social

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

Under året har inga medlemsaktiviteter genomförts pga. smittrisk (Covid-19).

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 med nyckeltalen är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, för köpare och för övriga intressenter.

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	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/ kvm	297	336	351	327	282
Skuldsättning, kr/ kvm	10 901	11 296	10 860	10 978	11 054
Räntekänslighet, %	14%	14%	14%	14%	14%
Energikostnad, kr/kvm	171	162	160	170	152
Driftkostnad, kr/ kvm	451	402	345	351	382
Årsavgift, kr/kvm	818	824	824	824	824
Totala intäkter, kr/kvm	854	873	878	878	892
Nettoomsättning, tkr	13 770	13 428	13 994	13 744	13 970
Resultat efter finansiella poster, kr/kvm	-596	235	1 022	-1 589	2 096
Soliditet, %	31%	25%	25%	25%	25%

(Nyckeltalen för 2021 beräknas på antal lägenheter inklusive 8 nya upplåtta lägenheter.)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll och investeringar

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

Vår förening har ett antal stora komponenter som åldras och årligen slits (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste föreningen 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 det planerade underhållet och investeringar som behöver genomföras, antingen genom att föreningen har pengar på banken eller att föreningen 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 föreningens överskott/sparande beräknas.

Skuldsättning

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

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

Räntekänslighet

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

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.

Energikostnad

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

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.

Driftkostnad

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

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

Årsavgift

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (bostadsrättsytan).

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 bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Definition: Totala intäkter per kvm total yta (boyta + lokalyta).

Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- & lokalintäkter) och då syns det här.

**Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhållet 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, kr	+	13 769 902
Rörelsekostnader, kr	-	12 712 495
Finansiella poster, kr	-	1 653 105
Extraordinära poster, kr	+/-	0
Årets resultat, kr		-595 697

Planerat underhåll	+	890 213
Avskrivningar, kr	+	4 520 737
Årets sparande		+4 815 253

Årets sparande per kvm total yta +297

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Bundet eget kapital (alla belopp i kr)	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 047 778		11 997 802	4 054 821	234 749
Reservation underhållsfond 2021			1 116 000	-1 116 000	
Ianspråktagande underhållsfond 2021			-890 213	890 213	
Balanseras i ny räkning				234 749	-234 749
Upplåtelse lägenheter	998 598	18 421 402			
Årets resultat					-595 697
Belopp vid årets utgång	45 046 376	18 421 402	12 223 589	4 063 783	-595 697

RESULTATDISPOSITION**Styrelsens disposition:**

Balanserat resultat	4 289 570
Årets resultat	-595 697
Reservering till underhållsfond	-1 116 000
Ianspråktagande av underhållsfond	890 213
Summa till stämmans förfogande	3 468 085

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	3 468 085
-------------------------	------------------

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

**HSB Brf Senaten i Nacka**

		2021-01-01	2020-01-01
Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 769 902	13 428 404
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	471 783
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-6 698 708	-5 821 300
Övriga externa kostnader	Not 4	-259 734	-181 311
Planerat underhåll		-890 213	-761 669
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-343 102	-373 919
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 520 737	-4 380 936
Summa rörelsekostnader		<u>-12 712 495</u>	<u>-11 519 135</u>
Rörelseresultat		1 057 407	2 381 052
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	50 180	5 890
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 703 284</u>	<u>-2 152 193</u>
Summa finansiella poster		-1 653 105	-2 146 303
Årets resultat		-595 697	234 749

**HSB Brf Senaten i Nacka**

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	230 933 794	212 736 507
Pågående nyanläggningar	Not 9	763 950	20 074 926
		<u>231 697 744</u>	<u>232 811 433</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>231 698 244</u>	<u>232 811 933</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 862	12 041
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 312 596	5 874 418
Placeringskonto HSB Stockholm		4 008 508	1 505 443
Övriga fordringar	Not 11	818 901	929 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	439 506	495 492
		<u>9 584 374</u>	<u>8 817 174</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	16 500 000	0
Kassa och bank	Not 14	373 238	231 079
Summa omsättningstillgångar		<u>26 457 611</u>	<u>9 048 253</u>
Summa tillgångar		<u>258 155 856</u>	<u>241 860 186</u>

**HSB Brf Senaten i Nacka**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	45 046 376	44 047 778
Upplåtelseavgifter	18 421 402	0
Yttre underhållsfond	12 223 589	11 997 802
	<u>75 691 367</u>	<u>56 045 580</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 063 783	4 054 821
Årets resultat	-595 697	234 749
	<u>3 468 086</u>	<u>4 289 570</u>
Summa eget kapital	<u>79 159 453</u>	<u>60 335 150</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>110 907 663</u>	<u>95 533 319</u>
	110 907 663	95 533 319
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 65 532 401	83 506 745
Leverantörsskulder	889 855	632 270
Skatteskulder	20 453	14 573
Fond för inre underhåll	165 440	168 934
Övriga skulder	Not 17 39 175	66 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>1 441 416</u>	<u>1 602 455</u>
	68 088 740	85 991 717
Summa skulder	178 996 403	181 525 036
Summa eget kapital och skulder	<u>258 155 856</u>	<u>241 860 186</u>

**HSB Brf Senaten i Nacka**

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-595 697	234 749
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 520 737	4 380 936
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 925 040</u>	<u>4 615 685</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	174 044	-333 710
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>71 367</u>	<u>-729 419</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 170 451</u>	<u>3 552 556</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 407 048	-8 663 803
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-3 407 048</u>	<u>-8 663 803</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 600 000	6 312 933
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>19 420 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>16 820 000</u>	<u>6 312 933</u>
Årets kassaflöde	17 583 403	1 201 686
Likvida medel vid årets början	7 610 939	6 409 253
Likvida medel vid årets slut	25 194 342	7 610 939

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



HSB Brf Senaten i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med i 1,9 - 2,5 % av anskaffningsvärdet.

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 förfalldagen.

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 1 459 kr 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.

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

**HSB Brf Senaten i Nacka**

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 767 717	12 575 472
Hyror	814 230	799 962
Övriga intäkter	200 684	60 855
Bruttoomsättning	<u>13 782 631</u>	<u>13 436 289</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-12 379	-7 759
Hyresförluster	-350	-126
	13 769 902	13 428 404
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga rörelseintäkter	0	206 792
Försäkringsersättning	0	264 991
	0	471 783
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 765 499	1 379 305
Reparationer	840 502	853 256
El	637 248	584 368
Uppvärmning	1 201 583	1 041 236
Vatten	932 081	824 004
Sophämtning	46 464	70 969
Fastighetsförsäkring	158 040	149 998
Kabel-TV och bredband	257 840	82 582
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	332 314	326 434
Förvaltningsarvoden	448 113	470 221
Övriga driftkostnader	79 024	38 926
	6 698 708	5 821 300
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	30 666	23 346
Administrationskostnader	98 294	77 101
Extern revision	25 000	21 750
Konsultkostnader	46 660	834
Medlemsavgifter	59 114	58 280
	259 734	181 311
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	275 098	257 600
Revisionsarvode	13 640	12 880
Övriga arvoden	6 420	36 540
Sociala avgifter	47 944	66 899
	343 102	373 919
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 096	3 115
Ränteintäkter HSB placeringskonto	3 066	862
Ränteintäkter HSB bunden placering	42 351	887
Övriga ränteintäkter	667	1 026
	50 180	5 890
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 700 600	2 167 289
Övriga räntekostnader	2 684	-15 097
	1 703 284	2 152 193

**HSB Brf Senaten i Nacka**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	243 147 922	243 147 922
Anskaffningsvärde mark	9 510 000	9 510 000
Årets investeringar	22 718 024	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	275 375 946	252 657 922
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-39 921 415	-35 540 479
Årets avskrivningar	-4 520 737	-4 380 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 442 152	-39 921 415
Utgående bokfört värde	230 933 794	212 736 507
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	168 000 000	168 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 327 000	4 327 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	116 000 000	116 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	308 000	308 000
Summa taxeringsvärde	288 635 000	288 635 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	20 074 926	11 411 123
Årets investeringar	-19 310 976	8 663 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	763 950	20 074 926
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	55 017	165 897
Övriga fordringar	763 884	763 884
	818 901	929 781
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	439 093	495 492
Upplupna intäkter	413	0
	439 506	495 492
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	16 500 000	0
	16 500 000	0
Not 14 Kassa och bank		
Övriga bankkonton	373 238	231 079
	373 238	231 079



HSB Brf Senaten i Nacka

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Nacka, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Birgit Andersson

.....
Charlotte Vallhov

.....
Janurban Modigh

.....
John Olsson

.....
Marina Berg

.....
Nerijus Venckus

.....
Renée Åberg

.....
Stefan Olsson

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

.....
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor