

# Årsredovisning 2022

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BERGLANDET I  
NACKA  
714000-0113



 **nabo**

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BERGLANDET I NACKA

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## 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.

### FASTIGHETERNA

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

### FÖRSÄKRING

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-Hansa Kassan/treasury.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Torbjörn Dittmer	Ordförande, vald tom stämman 2023
Adam Adam	Vice ordförande, vald tom stämman 2024
Ann-Sofie Rickby	Sekreterare, vald tom stämman 2024
Roger Karlsson	Kassör, vald tom stämman 2023
Emelie Klang	Ledamot, vald tom stämman 2024
Nils-Erik Hedin	Ledamot, vald tom stämman 2023
Henrietta Stark	Suppleant, vald tom stämman 2024
Lennart Granlöf	Suppleant, vald tom stämman 2024
Oliver Domert	Suppleant, vald tom stämman 2023
Charlotte Linderoth	Suppleant, vald till stämman 2023
Greger Assersson	Utsedd av HSB

### VALBEREDNING

Carina Edholm, hus 10, sammankallande, och Urban Eklöf, hus 13.

## FIRMATECKNING

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

## REVISORER

Caroline Benheim	Internrevisor
Richard Allgårdh	Internrevisor, suppleant
Ola Trané	Extern revisor, Bo Revision AB

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Driftia
Trädgårdsskötsel	Stockholms Trädgårdstjänst
Internetleverantör	Byte från Telenor till Stockholms Stadsnät
Borevision i Sverige AB	Extern revisor
Megatron Entreprenad	Städning
Nacka Lås & Larm	Skalskydd och porttelefon

## ARBETEN UTFÖRDA SEDAN 2000

Stampsplning av avloppsstammar har gjorts vart femte år. Viss förskjutning under pandemin.

Byte av avloppsstammar under alla husen

Renovering av tvättstugan har genomförts. Maskinerna ersätts allt eftersom de utrangeras.

Utbyte av fläktsystemet i alla husen till tryckstyrda fläktar.

Installation av nytt inpasseringssystem. Ett förstärkt skalskydd .

Fasadrenovering

Utbyte av fönster

Utbyte av takplåt

Balkongrenovering

Ommålning av hissarna

Dessutom är fastigheten stambytt 1999

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

Ändringar i Bostadsrättslagen gör att föreningen behöver fatta beslut om nya stadgar på årsstämman 2023.

Det genomfördes en besiktning av de allra flesta balkongerna 2021, med anledning av att några balkonger har fått allvarliga skador. Dessa balkonger har blivit åtgärdade tillsammans med ett antal som åtgärdades för andra skador.

Alla balkongsidor har blivit tvättade och rengjorda från svartmögel. En av balkongsidorna har också blivit tätad, så att det inte kommer in vatten.

Utredningen som genomfördes under våren 2022 för att se om vi kan spara på energi genom olika åtgärder ledde till att det inte går att räkna hem åtgärderna inom rimlig tid.

Insidan på hissörrarna och mellanrummen mellan våningarna har ommålats. Även källargångarna har målats och fräschats upp.

Hissarna i husen har i övrigt enligt besiktningsperson inga allvarliga bekymmer. Det finns anledning att se över justeringar i ett par fall, men inget som kräver stora åtgärder. Däremot har det framkommit att det är svårt att få tag på reservdelar till styrsystemet i hissarna. Det kan om problem uppstår leda till att någon hiss kan bli stående under en längre tid. Med anledning av detta har styrelsen anlitat en fristående konsult som kommer att rapportera lämpliga åtgärder under 2023.

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 2023.

Efter beslut på stämman 2021 så har föreningen nu en ny Internetleverantör, Stockholms Stadsnät. Kostnaden för Internet är nu inbakad i avgiften för föreningen.

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 för närvarande vara i balans vad beträffar föreningens långsiktiga behov, men med anledning av det som händer i omvärlden kommer styrelsen att noggrant bevaka utvecklingen. Bedömningen är att avgifterna just nu inte behöver höjas, men det kan bli aktuellt under året beroende på vad som händer i framtiden. Styrelsen kommer att meddela i god tid om det ska ske förändringar av avgiften.

Planerade underhållsåtgärder under 2023 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 i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 199 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 15. Det har under året skett 11 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 707	5 695	5 624	5 612
Resultat efter fin. poster	33	920	363	416
Soliditet, %	41	39	37	34
Yttre fond	5 645	4 677	4 357	3 847
Taxeringsvärde	194 000	148 000	148 000	148 000
Bostadsyta, kvm	8 650	8 650	8 650	8 650
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	645	645	645	646
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 792	1 989	1 989	2 171
Genomsnittlig skuldränta, %	1,69	1,54	1,71	1,88
Belåningsgrad, %	62,78	67,09	64,66	68,24

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	300	-	-	300
Fond, yttre underhåll	4 677	-	968	5 645
Balanserat resultat	5 762	920	-968	5 715
Årets resultat	920	-920	33	33
<b>Eget kapital</b>	<b>11 660</b>	<b>0</b>	<b>33</b>	<b>11 692</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 715
Årets resultat	33
Totalt	<u>5 747</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 085
Att från yttre fond i anspråk ta	-370
Balanseras i ny räkning	5 033
	<u>5 747</u>

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



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		5 707	5 695
Rörelseintäkter		2	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 709</b>	<b>5 697</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-4 006	-3 148
Övriga externa kostnader	7	-326	-295
Personalkostnader	8	-93	-93
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-975	-975
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 400</b>	<b>-4 511</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>309</b>	<b>1 185</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-279	-265
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-276</b>	<b>-265</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>33</b>	<b>920</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>33</b>	<b>920</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	24 688	25 650
Maskiner och inventarier	11	34	47
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 722</b>	<b>25 697</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>24 723</b>	<b>25 698</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5	84
Övriga fordringar	13	3 349	3 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	253	211
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 607</b>	<b>4 245</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		104	103
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>104</b>	<b>103</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 710</b>	<b>4 348</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 433</b>	<b>30 046</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		300	300
Fond för yttre underhåll		5 645	4 677
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 945</b>	<b>4 977</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 715	5 762
Årets resultat		33	920
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 747</b>	<b>6 683</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 692</b>	<b>11 660</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	15 500	9 500
Övriga långfristiga skulder		0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 500</b>	<b>9 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	7 708
Leverantörsskulder		397	357
Skatteskulder		24	20
Övriga kortfristiga skulder		2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	818	801
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 240</b>	<b>8 886</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 433</b>	<b>30 046</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 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	111	108
Intäktsreduktion	-2	-2
Årsavgifter, bostäder	5 583	5 583
Övriga intäkter	17	7
<b>Summa</b>	<b>5 709</b>	<b>5 697</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	85	78
Fastighetsskötsel	144	139
Snöskottning	103	109
Städning	105	105
Trädgårdsarbete	77	34
Övrigt	2	10
<b>Summa</b>	<b>516</b>	<b>474</b>

NOT 4, REPARATIONER & PLANERAT UNDERHÅLL	2022	2021
Fasader	35	0
Hissar	59	0
Reparationer	158	112
Trapphus/port/entr	46	0
Underhåll Balkonger	585	0
Underhåll Bostäder	0	7
Underhåll Källarutrymmen	152	0
Underhåll VA	0	112
<b>Summa</b>	<b>1 035</b>	<b>231</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	304	198
Sophämtning	223	238
Uppvärmning	1 046	1 188
Vatten	485	434
<b>Summa</b>	<b>2 058</b>	<b>2 057</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	9	13
Fastighetsförsäkringar	106	100
Fastighetsskatt	228	219
Kabel-TV	54	54
<b>Summa</b>	<b>397</b>	<b>385</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förvaltning	193	191
Konsultkostnader	16	0
Revisionsarvoden	25	25
Övriga förvaltningskostnader	92	79
<b>Summa</b>	<b>326</b>	<b>295</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	18	18
Styrelsearvoden	75	74
<b>Summa</b>	<b>93</b>	<b>93</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	279	265
<b>Summa</b>	<b>279</b>	<b>265</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	49 617	49 617
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<b>49 617</b>	<b>49 617</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-23 967	-23 006
Årets avskrivning	-962	-962
Utgående ackumulerad avskrivning	<b>-24 930</b>	<b>-23 967</b>
Utgående restvärde enligt plan	<b>24 688</b>	<b>25 650</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	454	454
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	97 000	78 000
Taxeringsvärde mark	97 000	70 000
<b>Summa</b>	<b>194 000</b>	<b>148 000</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	82	82
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>82</b>	<b>82</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-35	-22
Avskrivningar	-13	-13
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-48</b>	<b>-35</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>34</b>	<b>47</b>
NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i HSB Stockholm	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Nabo Klientmedelskonto	2 278	3 932
Räntekonto	1 052	0
Skattekonto	19	18
<b>Summa</b>	<b>3 349</b>	<b>3 951</b>
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	31	3
Försäkringspremier	112	106
Förvaltning	49	48
Kabel-TV	14	14
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47	40
<b>Summa</b>	<b>253</b>	<b>211</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SBAB	2027-11-15	1,07 %	5 000	5 000
SBAB	2025-11-12	3,83 %	6 000	7 708
SBAB	2024-12-06	0,99 %	4 500	4 500
<b>Summa</b>			<b>15 500</b>	<b>17 208</b>

*Varav kortfristig del*

0

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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	62	31
Förutbetalda avgifter/hyror	548	540
Löner	43	43
Sociala avgifter	14	14
Uppvärmning	151	173
Utgiftsräntor	1	1
<b>Summa</b>	<b>818</b>	<b>801</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	36 793	36 793
<b>Summa</b>	<b>36 793</b>	<b>36 793</b>



# Underskrifter

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Ann-Sofie Rickby  
Sekreterare

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

\_\_\_\_\_  
Emelie Klang  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Roger Karlsson  
Kassör

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Caroline Benheim  
Internrevisor

# 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 Brf Berglandet i Nacka för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Caroline Benheim  
Av föreningen vald revisor