



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Kajen i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



HSB – där möjligheterna bor

## HSB bostadsrättsförening Kajen i Nacka

### KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

**Samtliga medlemmar i HSB bostadsrättsförening Kajen i Nacka kallas till ordinarie föreningsstämma**

**Tid: Tisdagen den 20 juni kl: 18:00. Fika serveras från kl: 17:45**  
**Plats: Boo Folkets hus, Lokal: Salongen**  
**Adress: Utövågen 6, bakom Kyrkans hus i Orminge Centrum.**

### DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande.
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet.
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsen ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av samarbetskommitté
18. Beslut om antal revisorer och suppleanter
19. Val av revisor/er och suppleanter
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB

23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
24. Föreningsstämmans avslutande.

### REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst

Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medför ett biträde.

Välkommen till ordinarie föreningsstämma!





Org Nr: 769631-7721

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kajen i Nacka

Org.nr: 769631-7721

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF KAJEN I NACKA

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kajen i Nacka (769631–7721) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen bildades den 3 februari 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 29 februari 2016.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

#### *Föreningens fastigheter*

Föreningen äger fastigheten Nacka Skarpnäs 2:23

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Försäljning och produktion har pågått under verksamhetsåret.

Bostadsrättsföreningen är försäkrad hos Folksam.

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	116	9 100,5
Hyresrätter		
Lokaler		
Parkeringsplatser	16	
Garageplatser	100	

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### *Stämman*

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 13 juni 2022.

Vid den ordinarie föreningsstämman togs beslut om att godkänna en fastighetsreglering av mark samt beslut om bildande av ny gemensamhetsanläggning som avser övernattningslägenheten.

Styrelsen har haft nedan sammansättning fram till ordinarie föreningsstämman  
Den 13 juni 2022.

Ordförande	Petrus Jansson
Vice ordförande	Henrik Wahren
Sekreterare	Camilla Brännfors
Ledamot	Eva Hedenskog
Ledamot	René Lintunen
Suppleant	Anna Örneius
Suppleant	Krister Norlin

Under perioden 2022-06-13 till 2022-12-13 har styrelsen haft följande sammansättning.

Ordförande	Petrus Jansson
Vice ordförande	Paul Ferm
Sekreterare	Camilla Brännfors
Ledamot	Eva Hedenskog
Ledamot	Ulrika Gustavsson
Ledamot	René Lintunen
Ledamot	Peter Näsman
Suppleant	Rikard Ståhl
Suppleant	Sabine Olofsson

Under perioden 2022-12-13 till 2022-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning

Ordförande (adjungerad)	Roland Gröndal
Vice ordförande	Paul Ferm
Sekreterare	Camilla Brännfors
Ledamot	Eva Hedenskog
Ledamot	Ulrika Gustavsson
Ledamot	René Lintunen
Ledamot	Peter Näsman
Suppleant	Rikard Ståhl
Suppleant	Sabine Olofsson

Petrus Jansson har från sommaren fram till november varit föräldraledig och i slutet av november avslutade han sin anställning på HSB Stockholm och avgick då ur styrelsen.

Roland Gröndal har varit adjungerad i styrelsen och fungerat som ordförande i styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

#### ***Firmatecknare***

Firmatecknare varit Petrus Jansson, Camilla Brännfors, Eva Hedenskog och René Lintunen två i föreningen. Efter ordinarie föreningsstämman har Camilla Brännfors, René Lintunen, Paul Ferm och Peter Näsman varit firmatecknare två i förening

#### ***Revisorer***

Följande personer har varit valda som revisorer:

Mathias Liljeblad	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Josefine Granding har under hösten 2022 sagt upp sitt uppdrag som föreningsvald revisor. En extra föreningsstämma har genomförts den 26 januari 2023 där Mathias Liljeblad valdes till föreningsvald revisor och Stefan Högfelt till revisorssuppleant.

#### ***Samarbetskommitté***

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes Åsa Vallberg Pallsten, Linda Hagbarth, Mathias Liljeblad, Björn Johansson, Pia Rundberg och Lars Nieckels till att ingå i samarbetskommittén.

### **Representanter i HSB:s fullmäktige**

Paul Ferm och Rikard Ståhl är valda som distriktsombud och Sabine Olofsson och Peter Näsman är valda som ersättare till HSB Fullmäktige.

### **Valberedning**

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes Ann-Charlotte Appelbom och Jacob Söderberg till valberedning. Jacob Söderlund valdes till sammankallande

### **Underhållsplan**

Underhållsplan för planerat underhåll är upprättad.

### **Fastighetsbesiktning**

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes ej eftersom produktion och färdigställande av fastigheten inte är klar.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna har höjts med 35% från och med 1 januari 2023.

Avgiften höjdes till den procentsatsen på grund av högre räntekostnader och övriga kostnadsökningar som te x höjda elpriser och ökad inflation

### **Genomfört och planerat underhåll**

Inget planerat underhåll eftersom det är nyproduktion och byggnaden ej är färdigställd.

### **Inflyttning**

Inflyttning i bostadsrättsföreningen påbörjades den 23 mars 2022 och avslutades den 15 december 2022.

### **Finansiering**

Slutplacering av föreningens lån har genomförts den 27 januari 2023. Föreningens lånesumma uppgår till 122 877 000 kronor. Lånen är placerade hos Swedbank enligt följande fördelning:

Belopp	Ränteändringsdag	Ränta
40 959 000 kr	2023-04-28	3,66 %
40 959 000 kr	2025-01-24	3,90 %
40 959 000 kr	2026-01-23	3,70 %

### **Tjänsteavtal Infometric**

Tjänsteavtal avseende individuell mätning av el är tecknat med Infometric

### **Avtal Corepark markparkering**

Avtal är tecknat med Corepark gällande administration av 16 marparkeringar som tillhör bostadsrättsföreningen

### **Avtal Baxec**

Administration och Hosting avtal är tecknat med Baxec

### **Kone Hissar**

Garanti och serviceavtal är tecknat med Kone Hissar

### **Boo Energi**

Elavtal är tecknat med Boo Energi



### ***Södertörns Tak***

Avtal är tecknat med Södertörns Tak gällande snörenhållning av taken i bostadsrättsföreningen Kajen

### ***Avtal Leasify***

Leasingavtal är tecknat med Leasify avseende inredning av gymmet.

### ***Systematiskt brandskydd***

Avtal är tecknat med HSB Stockholm avseende systematiskt brandskydd

## **Gemensamhetsanläggningar**

### ***Telegrafbergets samfällighetsförening***

Det finns 2 gemensamhetsanläggningar med föreningsförvaltning (GA:19–20).

I dessa ingår 9 fastighetsägare.

Det finns 4 gemensamhetsanläggningar med delägarförvaltning (GA:15–18).

Delägare är Brf Fyrhusen, Brf Kajen, Brf Telegrafan och Telegrafbergets fastigheter.

De olika anläggningarna avser följande:

### ***Gemensamhetsanläggning (Skarpnäs ga:15)***

Tomrör

### ***Gemensamhetsanläggning (Skarpnäs ga:16)***

Här ingår parkering och parkeringar på gångväg med tillhörande skyltning, markering och avgränsningar.

### ***Gemensamhetsanläggning (Skarpnäs ga:17)***

Gångbro, hiss, ramp och gångvägar, räcken, ytskikt, skyltar och armatur med ledningar, takterrass, bastu och relaxrum med tillhörande utrustning, övernattningsrum, gymlokal och konstverk.

### ***Gemensamhetsanläggning (Skarpnäs ga:18)***

Hiss, hisshallar, trappa med vilplan, entréer mm.

### ***Gemensamhetsanläggning (Skarpnäs ga:19)***

Vägar, Elledning och/eller belysning

### ***Gemensamhetsanläggning (Skarpnäs ga:20)***

Avloppsanläggning, Vattenförsörjning

## **Medlemsinformation**

### ***Medlemmar***

Föreningen hade 184 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2022.

## Nyckeltal

Övriga nyckeltal	2022
Nettoomsättning i tkr	3 069
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 672
Soliditet %	81%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

## Förändring Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	2 733	13 268
Reservering till fond 2022				0	
Ianspråktagande av fond 2022				0	
Balanserad i ny räkning				13 268	-13 268
Upplåtelse lägenheter	640 370 000	0			
Årets resultat					-1 672 202
Belopp vid årets slut	640 370 000	0	0	16 001	-1 672 202

## Förslag till disposition av årets resultat

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	16 001
Årets resultat	<u>-1 672 202</u>
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-1 656 201</b>

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 656 201
-------------------------	------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Kajen i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 069 052	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 704 209	-4 874
Övriga externa kostnader	Not 3	-60 093	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-82 795	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-647 933	0
Summa rörelsekostnader		-3 495 029	-4 874
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-425 978</b>	<b>-4 874</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	85 575	22 029
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 331 799	0
Summa finansiella poster		-1 246 224	22 029
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 672 202</b>	<b>17 155</b>
Skatt på årets resultat		0	-3 887
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 672 202</b>	<b>13 268</b>

**HSB Bostadsrättsförening Kajen i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	765 929 067	202 411 750
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>250 000</u>	<u>0</u>
		766 179 067	202 411 750
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>25 500</u>
		500	25 500
Summa anläggningstillgångar		<u>766 179 567</u>	<u>202 437 250</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 348 578	1 502 500
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 507 329	1 481 567
Övriga fordringar	Not 10	15 029 835	480 343 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>507 623</u>	<u>11 870</u>
		20 393 364	483 339 737
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	24 500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>20 393 364</u>	<u>507 839 737</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>786 572 932</u></b>	<b><u>710 276 987</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Kajen i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	640 370 000	0
	<u>640 370 000</u>	<u>0</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	16 001	2 733
Årets resultat	-1 672 202	13 268
	<u>-1 656 201</u>	<u>16 001</u>
Summa eget kapital	<u>638 713 799</u>	<u>16 001</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 122 877 000	480 000 000
Leverantörsskulder	3 822 741	0
Skatteskulder	1 121 124	344 236
Övriga skulder	Not 14 17 338 786	229 916 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>2 699 482</u>	<u>0</u>
	<u>147 859 133</u>	<u>710 260 986</u>
Summa skulder	147 859 133	710 260 986
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>786 572 932</u></b>	<b><u>710 276 987</u></b>



## HSB Bostadsrättsförening Kajen 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 med 1,2 % av anskaffningsvärdet. Avskrivning påbörjades 1 december 2022.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

#### 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.

#### Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Nackajen Mark AB som ägde Nacka Skarpnäs 2:23 för 43 722 430 kr. I slutet av 2014 tog FAR policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebar att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 43 722 430 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Kajen i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 351 749	0
Individuell mätning el	109 894	0
Individuell mätning vatten	93 654	0
Hyror	381 504	0
Bredband	119 505	0
Övriga intäkter	12 745	0
Bruttoomsättning	<b>3 069 052</b>	<b>0</b>
<b>Not 2      Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	449 530	0
Reparationer	115 790	0
El	1 232 632	0
Uppvärmning	0	0
Vatten	68 968	0
Sophämtning	110 153	0
Fastighetsförsäkring	101 123	4 874
Kabel-TV och bredband	232 391	0
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-488	0
Förvaltningsarvoden	354 862	0
Övriga driftkostnader	39 247	0
	<b>2 704 209</b>	<b>4 874</b>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	25 000	0
Administrationskostnader	12 093	0
Extern revision	15 000	0
Medlemsavgifter	8 000	0
	<b>60 093</b>	<b>0</b>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	52 500	0
Revisionsarvode	5 250	0
Övriga arvoden	5 250	0
Sociala avgifter	19 795	0
	<b>82 795</b>	<b>0</b>
<b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	28 874	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	56 701	22 029
	<b>85 575</b>	<b>22 029</b>
<b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Byggnadskreditiv	1 331 799	0
	<b>1 331 799</b>	<b>0</b>

**HSB Bostadsrättsförening Kajen i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde mark	202 411 750	202 411 750
Årets investeringar	564 165 250	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>766 577 000</b>	<b>202 411 750</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Årets avskrivningar	-647 933	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-647 933</b>	<b>0</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>765 929 067</b>	<b>202 411 750</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	139 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 500 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	53 768 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	130 000	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>194 398 000</b>	<b>85 000 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	250 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>250 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	25 500	25 500
Likvidering aktier i Nackajen Mark AB	-25 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>25 500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	3	0
HSB Bostad Byggnadskreditiv		480 000 000
HSB Bostad övriga fordringar		3 800
HSB Bostad eventuell fastighetsskatt tax 2022	340 000	340 000
HSB Bostad eventuell fastighetsskatt tax 2023	775 592	0
Momsfordran	13 913 440	0
	<b>15 029 035</b>	<b>480 343 800</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	355 956	1 876
Upplupna intäkter	151 667	9 994
	<b>507 623</b>	<b>11 870</b>

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



**HSB Bostadsrättsförening Kajen i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	24 500 000
	<b>0</b>	<b>24 500 000</b>
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>		
Swedbank Byggnadskreditiv	122 877 000	480 000 000
	<b>122 877 000</b>	<b>480 000 000</b>
Beviljad Limit	122 877 000	480 000 000
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	122 877 000	122 877 000
<b>Not 14 Övriga skulder</b>		
Förvärv av aktier Nackajen Mark AB & överlåtelse av fastigheten	0	202 436 750
Förskott insats	0	27 475 000
Fakturerade ej betalda insatser	3 330 000	0
Investeringsmoms	13 882 032	
HSB Bostad övriga skulder	125 754	5 000
Övriga skulder	1 000	0
	<b>17 338 786</b>	<b>229 916 750</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	718 925	0
Övriga upplupna kostnader	1 980 557	0
	<b>2 699 482</b>	<b>0</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Föreningens boenderepresentanter har framställt ett antal krav riktade mot HSB Bostad AB. Brf Kajen och HSB Bostad AB har för avsikt att ingå en förlikning med anledning av dessa krav. Vid upprättande av denna årsredovisning pågår förhandlingar och parterna har ej slutit något förlikningsavtal.

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**.....  
Camilla Brännfors.....  
Eva Hedenskog.....  
Paul Wetzstein Ferm.....  
Peter Näsman.....  
René Lintunen.....  
Ulrika Gustavsson**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framkommer av undertecknandet  
Revisionsberättelsen avviker från standardutformningen**.....  
Mathias Liljedahl  
Av föreningen vald revisor.....  
Joakim Häll  
Av HSB Riksförbund förordnad 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."

## EVA HEDENSKOG

Styrelseledamot

Serienummer: 19760826xxxx

IP: 31.208.xxx.xxx

2023-05-30 18:44:40 UTC



## CAMILLA BRÄNNFORS

Styrelseledamot

Serienummer: 19680402xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-05-30 19:26:55 UTC



## René Sebastian Lintunen

Styrelseledamot

Serienummer: 19701125xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2023-05-30 19:33:19 UTC



## ULRIKA GUSTAFSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19690721xxxx

IP: 78.72.xxx.xxx

2023-05-30 19:33:57 UTC



## Paul Wetzstein Ferm

Styrelseledamot

Serienummer: 19690902xxxx

IP: 83.226.xxx.xxx

2023-05-31 07:42:32 UTC



## PETER NÄSMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 19600427xxxx

IP: 37.46.xxx.xxx

2023-05-31 09:16:01 UTC



Penneo dokumentnyckel: JHFN-GMQLI-K8H6H-JJDP-A-YCE7-BMATJ

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/validator>

# 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."

## MATHIAS LIJEDAHL

Internrevisor

Serienummer: 19750127xxxx

IP: 83.226.xxx.xxx

2023-05-31 14:55:21 UTC



## Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2023-06-01 11:41:38 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/validator>

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kajen i Nacka, org.nr. 769631-7721

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kajen i Nacka för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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.



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

### Uttalande respektive uttalande med avvikande mening

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även haft i uppdrag att utföra en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kajen i Nacka för räkenskapsåret 2022 samt utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Som en följd av de förhållanden som beskrivs i avsnittet "Grund för uttalanden" avstyrker jag att föreningsstämman beviljar Camilla Brännfors, Eva Hedenskog och Ulrika Gustavsson ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Jag tillstyrker ansvarsfrihet för övriga styrelseledamöter.

### Grund för uttalanden

Som framgår av förvaltningsberättelsen så har slutplacering av föreningens lån gjorts i januari 2023. Vid beslut i december 2022 om slutplacering av lånen valdes inte den offert som indikativt, vid tidpunkten, skulle ge lägsta räntekostnader. Skillnaden mellan offerterna var inte beloppsmässigt oväsentlig. Det finns därmed en risk för att ekonomisk skada kan uppkomma till följd av detta beslut. Som framgår av not 16 har styrelsen framställt ett antal krav på bostadsutvecklaren där förhandling nu pågår.

Jag har utfört revisionen av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

### 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd 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."

**Joakim Häll**

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2023-06-01 11:42:11 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/validator>

# Den föreningsvalda revisorns revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kajen i Nacka, org.nr. 769631-7721

Vi har i vår granskning funnit brister i årsredovisningen samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret som föranleder flera anmärkningar. Dessa behandlar områden som beskrivs utförligt nedan under numrerade rubriker. Dessutom innehåller dokumentet informationspunkter samt slutsats.

## Anmärkningar

1. Resultat- och balansräkning (*anmärkning 1a respektive 1b*)
2. Momsregistrering av garage
3. Slutplacering av lån
4. Totalentreprenadkontrakt med HSB Bostad AB

## Informationspunkter

- A. Förvaltningsavtal med HSB Stockholm
- B. Uppdragsavtal med HSB Bostad AB
- C. Energiförbrukning

## Slutsats

## Rapport om årsredovisningen

### 1. Uttalanden gällande Resultat- och balansräkning

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

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

Vi avstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt ÅRL. 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 årsredovisning 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.

### **Den föreningsvalda revisorns ansvar**

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen (i det följande omnämnd BRL) och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar (i det följande omnämnd LEF). Vårt 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.

### **Anmärkningar till grund för uttalanden**

#### **Anmärkning 1a gällande Moms på garaget**

I Årsredovisningens balansräkning under Övriga skulder finns ett belopp som specificeras i not 13, där det finns en post rubricerad 'Investeringsmoms' 13,882,032 kr. I dialog med föreningens förvaltare har det framgått att beloppet består av två poster, dels skuld till HSB Bostad, dels kompensation som föreningen ska behålla för uthyrning av garage. Vi revisorer har påpekat att redovisningen av beloppet inte är i överensstämmelse med ÅRL, men rättelse har inte skett. Följande brister har noterats:

- Enligt ÅRL kap. 2 § 3 att balansräkning och noter ska ge en rättvisande bild av ställning. Om avvikelse ska upplysning om detta till skälen till avvikelse anges i not. Så har inte skett.
- Enligt ÅRL kap. 2 § 3a får man avvika från bestämmelserna i ÅRL om följderna av avvikelsen inte är väsentliga. Följderna av en avvikelse ska anses vara väsentliga om utelämnad information kan förväntas påverka de beslut som användare fattar på grundval av informationen. Det torde vara otvetydigt att den del av beloppet som föreningen ska behålla, i storleksordning 10% av årsavgifterna under 10 år, är av väsentlig art.
- Enligt ÅRL kap. 2 § 4 punkt 5, så ska de olika beståndsdelar som balansräkningens poster, och i förekommande fall, delposter består av värderas var för sig. Så har inte skett.
- Enligt ÅRL kap. 3 § 4b andra stycket, så ska för varje skuldpost i balansräkningen anges den del som ska betalas inom ett år från balansdagen (vilket stämmer in på den del som ska till HSB Bostad) respektive den del som ska betalas senare än ett år från balansdagen (vilket motsvarar den del av beloppet som föreningen ska behålla). Uppdelning enligt lag har ej skett.

#### **Anmärkning 1b gällande Fastighetsskötsel samt drift & energi**

Som framgår av Anmärkning 4 nedan, är det vår bedömning att föreningen felaktigt ej vidarefakturerat kostnader för fastighetsskötsel samt drift & energi. ÅRL 2 kap. 3 § föreskriver att resultaträkningen ska ge rättvisande bild av resultat. Av bokföringen kan utläsas att föreningen haft kostnad 222,033 kr för fastighetsskötsel. Kostnaden för det som i avtal benämns drift & energi är svår att utläsa, men torde vara liktydigt med Övriga driftkostnader 39,247 kr i årsredovisningen not 2. Då resultaträkningen inte tagit hänsyn till att dessa kostnader skulle ha vidarefakturerats, därför ej skulle ha belastat resultatet för 2022, är resultatet missvisande.

#### **Anmärkning 1 gemensamt**

Enligt LEF 8 kap. 34 § ska revisionsberättelsen innehålla ett uttalande om huruvida årsredovisningen har upprättats i överensstämmelse med tillämplig lag om årsredovisning. I uttalandet ska det särskilt anges om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Som konstaterats ovan under anmärkningarna 1a och 1b är det vår bedömning att så inte är fallet. Vidare ska revisionsberättelsen enligt

LEF 8 kap. 35 § innehålla uttalanden om huruvida föreningsstämman bör fastställa balansräkningen och resultaträkningen. **Med anledning av ovan redovisade uppfattning att årsredovisning inte har upprättats i enlighet med ÅRL, avstyrker vi att föreningsstämman ska fastställa balansräkningen och resultaträkningen.**

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

### **Uttalanden gällande ansvarsfrihet**

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

**Av ovan redovisade synpunkt att vi avstyrker att föreningsstämman ska fastställa balansräkningen och resultaträkningen, följer att vi också avstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Vi avstyrker att föreningsstämman 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.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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 underlag 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 BRL, tillämpliga delar av LEF, ÅRL 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 BRL.

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 BRL.



## Anmärkningar till grund för uttalanden

### **Anmärkning 2 gällande Kompensation momsregistrering av garage**

Enligt totalentreprenadkontrakt med HSB Bostad har de senare rätt att fakturera återvunnen moms avseende parkeringsplatser och lokaler motsvarande de belopp som tillfaller föreningen från Skatteverket för yrkat momsavdrag gällande detsamma. När kontraktet upprättades uppskattades den återvunna momsen uppgå till 10,875,000 kr. Slutgiltigt belopp fastställs efter att föreningen erhållit beslut från Skatteverket.

Enligt uppdragsavtal med HSB Bostad ska de senare utge kompensation till föreningen för att täcka föreningens underskott till följd av momsregistrering av garage. Beloppet är avsett att läggas upp som reserv för att användas löpande under 10 år. Kompensationens storlek är baserad på HSB Bostads beräkning av moms hänförlig till garage enligt ekonomisk prognos. För det fall det faktiska utfallet skiljer sig från prognosen ska i förekommande fall föreningens rätt till kompensation justeras i motsvarande mån. Det står också att förutsättningar för denna kompensation anges i totalentreprenadkontrakt för detta projekt, men något sådant finns ej där.

På styrelsemöte 2021-08-30 godkände styrelsen ekonomisk prognos samt ekonomisk plan. I båda dokumenten används beloppet 4,414,000 kr som kompensation till föreningen. Hur man kommit fram till att det beloppet ska täcka föreningens underskott, som alltså föreskrevs i uppdragsavtal enligt ovan framgår inte. Vi har i vår revision försökt härleda beloppet, men utan framgång. Frågor har ställts till föreningens ekonomiske förvaltare, men svar har inte inkommit. Det synes därför ej utifrån material som tillhandahållits av föreningen ej fastställt vilket belopp som föreningen behöver för att full kompensation ska ha utgått.

Av själva protokollet 2021-08-30 framgår också att den ekonomiska planen är beräknad på att återvunnen moms ska bli 11,594,000 kr. Det kan jämföras med den verkliga återvunna momsen som fastställdes under 2023 till 13,882,032 kr. Även om förklaring på i ekonomisk plan använt belopp för kompensationen inte finns tillhanda, borde kompensationsbeloppet i enlighet med uppdragsavtalet i vart fall justeras med avseende på verkligt återvunnet momsbelopp i förhållande till ekonomisk plan.

**Istället har HSB Bostad skickat faktura till föreningen på 9,468,033 kr inklusive moms, vilket skulle innebära att föreningen får behålla endast 4,413,999 kr. Faktura attesterades av HSB tjänstemän och lades för betalning, vilken dock enligt protokoll från styrelsemöte stoppades efter ingripande från enskilda styrelseledamöter. Enligt samma protokoll har styrelsen behandlat ett krav till HSB Bostad framställt från enskild ledamot, där kompensationen beräknades till 6,188,960 kr. Ärendet är överlämnat till HSB Bostads jurist för handläggning.**

Som tidigare har konstaterats bedömer vi att föreningens årsredovisning inte är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen med avseende på återvunnen moms och den kompensation som föreningen ska ha för momsregistrering av garage. Utöver det kan man ifrågasätta styrelsens hantering av ärendet. Om inte enskilda ledamöter hade agerat för att stoppa betalning av faktura från HSB Bostad, hade fakturan betalats och möjligheten att hävda fel i fakturan avsevärt försvårats. Att inte styrelsen bevakat frågan att föreningen ska få den kompensation från HSB Bostad man har rätt till bedömer vi, utifrån att det är ett väsentligt belopp, är i strid med såväl lag som stadgarna paragraf 2 att föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Enligt LEF 8 kapitlet paragraf 36 ska revisor i föreningen i revisionsberättelse anmärka på om man funnit att styrelseledamot har vidtagit någon åtgärd som kan föranleda skadeståndsskyldighet, samt om man funnit att en styrelseledamot på något annat sätt har handlat i strid med denna lag.

**Mot bakgrund av ovanstående kan vi ej tillstyrka ansvarsfrihet för de ledamöter som inte agerat i föreningens intresse avseende kompensationen. Det avser av HSB utsedda styrelseledamöter.**



### **Anmärkning 3 gällande Slutplacering av lån**

Styrelsen för Brf Kajen beslutade i december 2022 om slutplacering av föreningens lån, som tidigare låg som byggkreditiv hos Swedbank. Beslutet verkställdes i januari 2023. Beslutet innebar att man inte valde bank som hade lämnat billigaste offert med lägst ränta, utan placerade fortsatt lånen hos Swedbank, trots att detta medförde en högre räntekostnad för föreningen. Detta motiverades av ordföranden med att placering av föreningens lån regelmässigt görs i den bank som upphandlats i konkurrens för finansiering av nyproduktion och att det skulle äventyra HSB kreditvärdighet och trovärdighet på finansmarknaden att frånga den ordningen. Beslutet var inte enhälligt, såtillvida att två ledamöter reserverade sig mot beslutet.

Om detta förfarande regelmässigt tillämpas, kan det knappast uteslutas att marknaden får kännedom om det. Om så är fallet, skapas inte incitament hos den bank som har fått byggkreditiv i tidigare upphandling att offerera lägst möjliga ränta vid slutplacering av lån, då man vet att man ändå kommer att vinna upphandlingen. Bara misstanken om det gör förfarandet olämpligt.

Det kan ifrågasättas om styrelsens beslut är i överensstämmelse med lagstiftning respektive föreningens stadgar. För det första finns angivet i såväl lag som stadgarna paragraf 2 att föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen. För det andra föreskriver LEF 7 kap. § 23 att en styrelseledamot inte får handlägga en fråga om avtal mellan föreningen om tredje man om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens intresse.

Enligt LEF 8 kap. § 36 ska revisor i föreningen i revisionsberättelse anmärka på om man funnit att styrelseledamot har vidtagit någon åtgärd som kan föranleda skadeståndsskyldighet, samt om man funnit att en styrelseledamot på något annat sätt har handlat i strid med denna lag. I sammanhanget kan tilläggas att motiveringen för beslutet synes visa att förfarandet varit till fullo uppsåtligt och ej orsakat av oaktsamhet.

Mot bakgrund av ovanstående kan vi ej tillstyrka ansvarsfrihet för de ledamöter som biträtt beslutet om slutplacering av föreningens lån. Även här avses av HSB utsedda styrelseledamöter.

### **Anmärkning 4 gällande Totalentreprenadkontrakt med HSB Bostad AB**

Enligt Totalentreprenadkontrakt med HSB Bostad AB punkt 4 sid 5 ska entreprenören ansvara för all drift och skötsel av hela anläggningen fram till godkänd slutbesiktning. På vanlig svenska betyder det att HSB Bostad ska utföra och bekosta tjänsten. Att det var just HSB Bostad som i praktiken utförde tjänsten från första inflyttning i mars 2022 till sista inflyttning i december 2022 kan vi som bodde på plats intyga. Trots allt detta har styrelsen tecknat avtal för fastighetsskötsel samt drift & energi med HSB Stockholm för hela 2022, avtal som alltså enligt redan tecknade avtal med HSB Bostad egentligen var obehövligen. Som framgår av Upplysning A nedan går det inte att klandra förvaltningsavtalen i sig. Däremot står det i Uppdragsavtal med HSB Stockholm att de ska vidarefakturera byggande bolag för utlägg som belastar Bostadsrättsföreningen och som byggande bolag svarar för enligt avtal med bostadsrättsföreningen. Så har inte skett.

Ovanstående fråga har väckts av enskild ledamot på styrelsemöte under 2023. Ordföranden framförde då att det var en juridisk fråga som behövde klargöras och tolkas av jurister på HSB Bostad. Styrelsen beslutade att ärendet skulle handläggas av styrelseledamöter utsedda av HSB. Efter att styrelsen tecknat ett till synes obehövt avtal, därefter inte bevakat föreningens rätt att vidarefakturera kostnaden för avtalet, till sist uppdragit åt motpartens jurister att tolka det bakomliggande avtalet, ligger det i sakens natur att ifrågasätta lämpligheten att frågan i styrelsen ska handläggas av ledamöter utsedda av HSB.

Det kan ifrågasättas om styrelsens handläggning av detta ärende är i överensstämmelse med lagstiftning respektive föreningens stadgar. Det finns angivet i såväl lag som stadgarna paragraf 2 att föreningen ska



främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Till denna del avser detta ärende räkenskapsår 2022. Dessutom föreskriver LEF 7 kap. 23 § att en styrelseledamot inte får handlägga en fråga om avtal mellan föreningen om tredje man om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens intresse, men den aspekten av ärendet avser 2023 och får granskas nästa år.

Enligt LEF 8 kap. 36 § ska revisor i föreningen i revisionsberättelse anmärka på om man funnit att styrelseledamot har vidtagit någon åtgärd som kan föranleda skadeståndsskyldighet, samt om man funnit att en styrelseledamot på något annat sätt har handlat i strid med denna lag.

**Mot bakgrund av ovanstående kan vi ej tillstyrka ansvarsfrihet för de ledamöter, alltså de av HSB utsedda ledamöterna, som inte agerat för att föreningens rätt mot HSB Bostad tillgodosetts.**

## Upplysningar till Föreningsstämman

### *Upplysning A gällande Förvaltningsavtal med HSB Stockholm*

Föreningen har fyra förvaltningsavtal med HSB Stockholm avseende förvaltartjänst, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel respektive drift & energi. Avtalen skrevs på i januari/februari 2022 av två styrelseledamöter som var firmatecknare två i förening. Undertecknandet kan sägas vara ett verkställande av styrelsebeslut från 2021-08-30 då styrelsen beslutade att anta anbud på motsvarande tjänster från HSB Stockholm.

Vid samma styrelsemöte beslutades att godkänna ekonomisk plan samt att ansöka om registrering av planen hos Bolagsverket. Planen registrerades 2021-09-09. Därefter var det möjligt att upprätta upplåtelseavtal med boende, vilket påbörjades veckan efter. Först när upplåtelseavtal hade tecknats blev de boende medlemmar i föreningen. Enligt prejudikat från Högsta Domstolen 2013, mål Ö 3977-11, kan ett byggande bolags styrelse i en bostadsrättsförening fatta även sådana beslut som till synes är klart i strid med lag och stadgar att värna medlemmarnas ekonomiska intressen. Detta då samtliga medlemmar som fanns i föreningen vid beslutstillfället var för beslutet. **Vid styrelsemötet 2021-08-30 var endast HSB själva och tjänstemän från HSB medlemmar i Brf Kajen, varför beslut av den här karaktären tagna på mötet ej kan klandras.**

Enligt LEF 8 kapitlet 38 paragrafen får dock en revisor i revisionsberättelsen lämna sådana upplysningar som denne anser att medlemmarna bör få kännedom om. Med stöd av det har vi i vår revision funnit anledning att informera om föreningens förvaltningsavtal.

**Avtalen är på flera sätt anmärkningsvärda. För det första belastar de föreningen med kostnad som utifrån vår erfarenhet är gott och väl dubbelt så hög som gängse marknadspris för förvaltning av bostadsrättsföreningar. För det andra presenterades på styrelsemötet inte några konkurrerande anbud, av vilket man torde kunna dra slutsatsen att styrelsebeslutet inte föregicks av någon upphandling.**

Därvidlag kan konstateras, att föreningen genom tidigare uppdragsavtal förvaltning med HSB Stockholm, kan uppfattas som knuten att träffa avtal med just dem avseende förvaltartjänst respektive ekonomisk förvaltning. I samma uppdragsavtal står det däremot att beslut om leverantör av teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med mera fattas av bostadsrättsföreningen så för de två områdena var styrelsen inte knuten att teckna avtal med HSB, men man valde ändå att i princip teckna avtal med sig själva. För det tredje har man tecknat avtalen så att de omfattar alla lägenheter i Brf Kajen från avtalets start vid första inflyttning 2022-03-23, trots att medelflyttningssdag var 2022-08-14. Föreningen betalade alltså för 90 lägenheter (116 lägenheter i 284 dagar av årets 365), i stället för 44 som man borde (116 i 140 dagar). Detta kan uppfattas direkt oskäligt, men

inte heller detta torde kunna klandras, även om man kan tycka att styrelsen åtminstone på den punkten borde ha förhandlat till bättre villkor.

Fråga väcktes på styrelsemöte i februari 2023 av enskilda styrelseledamöter att säga upp de avtal med HSB Stockholm som löper ut 2023-12-31. Efter att ordföranden argumenterat emot med motiveringen att det inte var lämpligt att byta leverantör under den tiden som tjänstemän (från HSB) sitter kvar i styrelsen avlogs förslaget. Beslutet var inte enhälligt, utan två ledamöter reserverade sig mot beslutet. **Då revisionen i första hand omfattar räkenskapsår 2022, finns inte anledning att i denna revisionsberättelse skärskåda beslutet ur ett ansvarsperspektiv.**

### **Upplysning B gällande Uppdragsavtal med HSB Bostad AB**

Enligt Uppdragsavtal med HSB Bostad AB ska byggande bolag (det vill säga HSB Bostad) stå för merkostnad avseende mellanskillnad mellan fullständig administrativ förvaltning enligt s k Nybo-avtal och begränsad administrativ förvaltning enligt s k Rådgivningsavtal från medelfärdigställande och två år därefter. I revisionen har vi ställt fråga till HSB om vad omnämnda avtal innebär, utan att ha fått något egentligt svar. Däremot har presenterats en faktura med underliggande beräkning som skickats till HSB Bostad avseende detta. Vi bedömer efter att ha granskat materialet att det är sannolikt, om än inte helt säkert, att föreningen fått den ersättning man hade rätt till enligt avtalet. Styrelsen har beslutat att hela intäkten, 217,152 kr, ska gå på år 2023 & 2024, vilket är acceptabelt, även om drygt 40,000 kr egentligen är hänförligt till räkenskapsår 2022.

### **Upplysning C gällande Energiförbrukning**

Elförbrukningen i föreningens hus har granskats av medlemmar i föreningen samt styrelsen. Genom samtala med Boo Energi och jämförelse med andra föreningar har framkommit att föreningen förbrukar ca 6,000 kWh/år och lägenhet mot ett genomsnitt på ca 3,500 kWh/år och lägenhet. Det ter sig helt orimligt i ett nybyggt grönt hus. HSB Bostad måste visa vad i elsystemets konstruktion som medför att föreningen har en så hög elförbrukning och i förekommande fall ersätta föreningen för dels åtgärder att komma till rätta med avviken, dels hittillsvarande kostnader utöver normal förbrukning. Dessutom bör alla elmätare anpassas till utlovad funktion, så att varje medlem betalar el till sin respektive lägenhet och i förekommande fall till laddning av bil. Frågan har uppmärksamats av styrelsen och arbete pågår för att reda ut missförhållandet. Till dess att ärendet till fullo har fått sin lösning, kvarstår föreningens onormalt höga elförbrukning och kostnad för det.

### **Slutsats**

Vi föreningsvalda revisorer rekommenderar föreningens medlemmar att begära att styrelsen kallar till extra föreningsstämma för att där besluta om vidare juridisk behandling av anmärkningar 1-4 ovan. Det rekommenderas vidare att sådan extra föreningsstämma ska hållas snarast möjligt efter sommaren.

Plats

Nallen

Datum

31/5 2023



Mathias Liljedahl



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**