



Org Nr: 714000-1970

# Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

Org.nr: 714000-1970

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Orminge 37:1 och 37:2 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm	
Bostadsrätter	373	22 641	
Förråd	87	245	
Parkeringar (ink 8 MC-platser)	211	0	(under 2020 tillkommer ytterligare 31 p-platser)

Föreningens fastighet är byggd 1970 med värdeår 1982.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt byggherreförsäkring för år 2020-2022 avseende föreningens projekt.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 3 %. Från januari 2020 höjdes avgiften med 5 %.

#### Genomfört planerat underhåll

Installationen av sopkasuner avslutades under mars månad 2019.

Parkeringen vid Ormingeringen påbörjades under våren och den togs i bruk i slutet av november, totalt anlades 57 platser och 8 Mc platser. Fem ytterligare p-platser anlades efter sommaren vid Ormingeringen 71 och togs i bruk under september.

Fönsterprojektet startades i mars och slutbesiktning skedde i november.

Skyddsrummen har byggts om och är godkända av MSB.

Under december påbörjades projektet med utbyte av balkonger.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Balkonger	Samtliga balkonger byts ut
2020	Stammar	Köksstammar i samtliga hus samt relining av uppsamlingsrör
2020	Ventilation	Utbyte av fläktar för till- och frånluft
2020	P-platser	Anläggning av 31 stycken p-platser vid OR 72
2020	Tvättstugor	Utbyte av utrustning, 3 stycken tvättmaskiner

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Installation	Uppgradering av styrsystem
2017	Tak	Takomläggning
2017	Avlopp	Avloppsbyte
2016	Installation	Passersystem

22



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

### Övriga väsentliga händelser

Under maj bildades föreningens aktiebolag, Orminge i Nacka AB. Aktiebolaget har sedan dess rivit föreningens garage, påbörjat detaljplanshantering med kommunen samt försäljning av mark för uppförandet av 4-5 stycken bostadshus. För att finansiera kostnaderna för rivning av garget har Brf Agaten gjort ett tillskott på 7 000 000 kr till Orminge i Nacka AB.

Styrelsen har drivit frågan om förlikning av de felkonstruerade balkongerna och föreningen har fått en ersättning på 4 000 000 kr från föregående leverantör. En del av denna förlikning kommer förslagsvis att användas till ersättning för medlemmarnas kostnader för inglasning av balkongerna och ses som sveda och verk. Stämman kommer att ta beslut i denna fråga.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24. Vid stämman deltog 64 röstberättigade medlemmar varav 2 via fullmakt.

Extrastämma hölls 2019-09-26 och avsåg försäljning av markområde inom föreningens fastighet Orminge 37:2. Vid extrastämman deltog 168 röstberättigade medlemmar varav 46 genom fullmakt.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-04-24 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Paul Ferm	Ordförande
Frida Tägt	Vice ordförande
Tomas Åberg	Sekreterare
Lars-Göran Rönnberg	Ledamot
Maria Strahl	Ledamot
Mathias Stéen	Ledamot
Janina Herling	Ledamot
Agnieszka Kamil Biziolek	Ledamot
Sofie Roy-Norelid	HSB-ledamot
Freddie Johansson	Suppleant
Jonny Hällerstam	Suppleant

Under perioden från stämman 2019-04-24 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Agnieszka Kamil Biziolek	Ledamot
Freddie Johansson	Ledamot
Frida Tägt	Ledamot
Janina Herling	Ledamot
Lars-Göran Rönnberg	Ledamot
Maria Strahl	Ledamot
Mathias Steen	Ledamot
Paul Wetzenstein Ferm	Ledamot
Sofie Roy-Norelid	HSB-ledamot
Tomas Åberg	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Maria Strahl, Agnieszka Biziolek, Janina Herling och Lars-Göran Rönnberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten och ett stort antal icke protokollförda möten för olika verksamheter som förekommer i föreningens drift och underhåll.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit samtliga ledamöter. Teckning sker av två i förening.

### Revisorer

Gudrun Svedenäng	Föreningsvald ordinarie
Emil Olander	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Paul Ferm.

### Valberedning

Valberedningen består av Niklas Anderbalk, Jimmy Löf och Ulrika Hultling. Samtliga har avgått under året.



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

### Underhållsplan

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

Stadsegenlig fastighetsbesiktning genomfördes under maj 2019.

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

### Hållbarhet

#### Ekonomi

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

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

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

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 455 (454) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 31 (32) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	791	768	768	768	768
Totala intäkter kr/kvm	1 028	825	825	836	835
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	323	248	238	241	248
Belåning, kr/kvm	6 823	3 261	3 308	2 723	2 795
Räntekänslighet	9%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	535	494	476	479	467
Energikostnader kr/kvm	207	195	199	194	188



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

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

#### Totala intäkter

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

#### Sparande till framtida underhåll

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

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

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

#### Belåning, kr/kvm

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

#### Räntekänslighet

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

#### Drift och underhåll

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

#### Energikostnader

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

#### Övriga nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	19 527	18 887	18 889	19 131	19 111
Resultat efter finansiella poster	4 866	3 230	2 540	2 906	3 634
Soliditet	14%	21%	19%	19%	16%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		23 527 206
Rörelsekostnader	-	17 791 320
Finansiella poster	-	870 283
<b>Årets resultat</b>		<b>4 865 603</b>
Planerat underhåll	+	550 442
Avskrivningar	+	1 973 378
<b>Årets sparande</b>		<b>7 389 423</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>323</b>

ny



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

### Förändring eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	2 734 600	0	12 277 747	3 429 556	3 229 798
Reservering till fond 2019			570 000	-570 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-550 442	550 442	
Balanserad i ny räkning				3 229 798	-3 229 798
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					4 865 603
Belopp vid årets slut	2 734 600	0	12 297 305	6 639 796	4 865 603

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	6 659 354
Årets resultat	4 865 603
Reservering till underhållsfond	-570 000
Ianspråktagande av underhållsfond	550 442
Summa till stämmans förfogande	<b>11 505 399</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **11 505 399**

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

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	19 527 206	18 887 439
Övriga rörelseintäkter	Not 2	4 000 000	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-12 234 762	-11 295 397
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 426 515	-578 874
Planerat underhåll		-550 442	-469 901
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-861 449	-690 782
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 973 378	-1 967 802
Övriga rörelsekostnader	Not 6	-744 775	0
Summa rörelsekostnader		-17 791 320	-15 002 756
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 735 886</b>	<b>3 884 683</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	33 996	80 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-904 279	-735 120
Summa finansiella poster		-870 283	-654 885
<b>Årets resultat</b>		<b>4 865 603</b>	<b>3 229 798</b>

*108*

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	116 338 102	76 068 832
Pågående nyanläggningar	Not 10	14 511 025	3 803 990
		<u>130 849 127</u>	<u>79 872 822</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	100 500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 12	7 000 000	0
		<u>7 100 500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>137 949 627</u>	<u>79 873 322</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		96 559	109 234
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 140 951	14 293 217
Placeringskonto HSB Stockholm		2 004 830	627
Övriga fordringar	Not 13	59 804	59 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 078 821	852 078
		<u>5 380 966</u>	<u>15 314 557</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15	5 000 000	6 000 000
Kassa och bank	Not 16	39 328 916	426 213
Summa omsättningstillgångar		<u>49 709 882</u>	<u>21 740 770</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>187 659 509</u></b>	<b><u>101 614 092</u></b>

A



**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 734 600	2 734 600
Yttre underhållsfond	12 297 305	12 277 747
	<u>15 031 905</u>	<u>15 012 347</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 639 796	3 429 556
Årets resultat	4 865 603	3 229 798
	<u>11 505 399</u>	<u>6 659 354</u>
Summa eget kapital	<u>26 537 304</u>	<u>21 671 701</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 154 063 689	73 342 177
	<u>154 063 689</u>	<u>73 342 177</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 2 096 688	1 289 904
Leverantörsskulder	1 129 709	1 989 897
Skatteskulder	21 105	45 806
Övriga skulder	Not 19 35 587	44 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 3 775 428	3 230 379
	<u>7 058 517</u>	<u>6 600 214</u>
Summa skulder	161 122 206	79 942 391
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>187 659 509</u></b>	<b><u>101 614 092</u></b>

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	4 865 603	3 229 798
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 973 378	1 967 802
Utrangering	744 775	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 583 756</u>	<u>5 197 600</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-214 471	50 170
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-348 481</u>	<u>1 213 034</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 020 803</u>	<u>6 460 804</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-53 694 458	-4 848 940
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>-7 100 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-60 794 458</u>	<u>-4 848 940</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>81 528 296</u>	<u>-1 064 904</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>81 528 296</u>	<u>-1 064 904</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>27 754 641</b>	<b>546 960</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>20 720 057</b>	<b>20 173 097</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>48 474 698</b>	<b>20 720 057</b>

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

*ny*



## HSB bostadsrättsförening Agaten 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.

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

#### Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,19 % av anskaffningsvärdet.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

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

#### Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 29 276 327 kr.



**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	17 912 916	17 390 557
Årsavgifter el	627 825	634 348
Hyror	466 921	421 876
Övriga intäkter	646 266	493 690
Bruttoomsättning	<u>19 653 928</u>	<u>18 940 471</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-126 711	-52 696
Hyresförluster	-11	-336
	<b>19 527 206</b>	<b>18 887 439</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Skadestånd balkongreovering	4 000 000	0
	<b>4 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 076 941	1 751 831
Reparationer	1 561 873	1 155 280
El	1 742 202	1 494 305
Uppvärmning	2 462 319	2 467 774
Vatten	1 158 180	1 127 140
Sophämtning	614 041	547 440
Fastighetsförsäkring	268 984	262 439
Kabel-TV och bredband	683 269	797 443
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	518 641	503 481
Förvaltningsarvoden	1 085 562	1 095 991
Övriga driftkostnader	62 749	92 274
	<b>12 234 762</b>	<b>11 295 397</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	16 631	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	75 823	69 554
Administrationskostnader	321 010	255 085
Extern revision	30 063	29 000
Konsultkostnader	878 008	120 255
Medlemsavgifter	104 980	104 980
	<b>1 426 515</b>	<b>578 874</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	418 500	382 780
Revisionsarvode	46 500	45 500
Övriga arvoden	148 800	54 600
Löner och övriga ersättningar	32 500	58 445
Sociala avgifter	215 149	135 668
Övriga personalkostnader	0	13 789
	<b>861 449</b>	<b>690 782</b>
<b>Not 6 Övriga rörelsekostnader</b>		
Utrangering fönster	744 775	0
	<u>744 775</u>	<u>0</u>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 174	1 793
Ränteintäkter HSB placeringskonto	4 203	1
Ränteintäkter HSB bunden placering	24 800	77 707
Övriga ränteintäkter	818	734
	<b>33 996</b>	<b>80 235</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	896 975	733 733
Övriga räntekostnader	7 304	1 387
	<b>904 279</b>	<b>735 120</b>

A

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	125 948 522	123 224 478
Anskaffningsvärde mark	3 023 750	3 023 750
Årets utrangering	-3 668 209	0
Årets investeringar	42 987 423	2 724 044
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>168 291 486</b>	<b>128 972 272</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-52 903 440	-50 935 638
Årets avskrivningar	-1 973 378	-1 967 802
Årets försäljning/utrangeringar	2 923 434	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-51 953 383</b>	<b>-52 903 440</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>116 338 102</b>	<b>76 068 832</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	203 000 000	191 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	502 000	478 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	135 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>338 502 000</b>	<b>287 478 000</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	3 803 990	1 679 094
Årets investeringar	53 694 458	4 848 940
Omklassificering till byggnad	-42 987 423	-2 724 044
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>14 511 025</b>	<b>3 803 990</b>
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Aktiekapital Orminge Agaten i Nacka AB	100 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>100 500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 12 Övriga finansiella anläggningstillgångar</b>		
Kapitaltillskott Orminge Agaten i Nacka AB	7 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>7 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	59 804	58 951
Övriga fordringar	0	450
	<b>59 804</b>	<b>59 401</b>
<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	1 073 383	825 580
Upplupna intäkter	5 438	26 498
	<b>1 078 821</b>	<b>852 078</b>

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

*W*

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
<b>Not 15</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>				
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	5 000 000	6 000 000		
		<b>5 000 000</b>	<b>6 000 000</b>		
<b>Not 16</b>	<b>Kassa och bank</b>				
	Övriga bankkonton	39 328 916	426 213		
		<b>39 328 916</b>	<b>426 213</b>		
<b>Not 17</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	
Stadshypotek	148750	1,54%	2023-12-30	11 603 200	2 000 000
Stadshypotek	169236	0,57%	2020-03-27	15 772 478	0
Stadshypotek	179006	0,54%	2020-05-13	23 500 000	0
Stadshypotek	188970	0,47%	2020-06-22	9 659 836	0
Stadshypotek	190016	0,57%	2020-06-26	4 000 000	0
Stadshypotek	197957	0,48%	2020-08-03	14 625 000	0
Stadshypotek	209921	0,52%	2020-09-24	25 000 000	0
Stadshypotek	232602	0,95%	2024-12-30	40 000 000	0
Swedbank hypotek	2754353668	2,83%	2024-09-25	11 999 863	96 688
				<b>156 160 377</b>	<b>2 096 688</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				154 063 689
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				145 676 937
	<b>Ställda säkerheter</b>				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			124 802 300	90 547 300
<b>Not 18</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
	Kortfristig del av långfristig skuld			2 096 688	1 289 904
<b>Not 19</b>	<b>Övriga skulder</b>				
	Momsskuld			35 587	40 448
	Källskatt			0	2 520
	Övriga kortfristiga skulder			0	1 260
				<b>35 587</b>	<b>44 228</b>
<b>Not 20</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				
	Upplupna räntekostnader			100 565	83 335
	Förutbetalda hyror och avgifter			1 553 147	1 415 750
	Övriga upplupna kostnader			2 121 716	1 731 294
				<b>3 775 428</b>	<b>3 230 379</b>

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

A



**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

**Noter**

**2019-12-31**

**2018-12-31**

**Not 21 Väsentliga händelser efter årets slut**

Köpeavtal gällande försäljning av mark till Orminge Agaten i Nacka AB har ingåtts under mars månad.

Stockholm, den 200415

Agnieszka Kamil Biziorek  
Agnieszka Kamil Biziorek

Freddie Johansson  
Freddie Johansson

Frida Tägt  
Frida Tägt

Janina Herling  
Janina Herling

Lars-Göran Rönneberg  
Lars-Göran Rönneberg

Maria Strahl  
Maria Strahl

Mathias Steen  
Mathias Steen

Paul Wetzenstein Farm  
Paul Wetzenstein Farm

Sofie Rov-Norelid  
Sofie Rov-Norelid

Tomas Åberg  
Tomas Åberg

Vår revisionsberättelse har 20200416 lämnats beträffande denna årsredovisning

Juditha Grodzki  
Av föreningen vald revisor

Emil Alinder  
Av föreningen vald revisor

2020-05-05  
Joakim Hell  
Av HSB Riksförbund förordnad revis



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Agaten i Nacka, org.nr. 714000-1970

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Uppllysning av särskild betydelse

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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



## De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Agaten i Nacka för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Stockholm den 15/4 2020

2020-05-05

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

.....  
Gudrun Svedenång  
Av föreningen vald revisor

.....  
Emil Olander  
Av Föreningen vald revisor



## HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader

