



Org Nr: 716417-6666

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka

Org.nr: 716417-6666

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka (716417-6666) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är privatbostadsföretag, s k äkta bostadsrättsförening, och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt.

Föreningen bildades den 13 november 1981 och registrerades den 1 februari 1982. Föreningen äger fastigheterna Sicklaön 239:2, 239:3 och 240:1 belägna på Ugglevägen 32 A – C, Beckasinvägen 41 A – 43 B och Beckasinvägen 45 A – 47 B. Av föreningens 96 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. Total bostadsyta är 5 233 m<sup>2</sup> och hyreslokal på 27 m<sup>2</sup>.

##### Styrelsens sammansättning

Från och med 2018-04-26 t o m 2019-05-24

Åsa Mitsell Ordförande  
Thomas Johansson Vice ordförande, fastighet  
Lena Ivehult Sekreterare  
Charlotta Lenke Ledamot, information  
Olle Walldén Ledamot  
Janurban Modigh ledamot utsedd av HSB

Från och med 2019-05-24 t o m 2020-05-06

Åsa Mitsell Ordförande  
Thomas Johansson Vice ordförande, fastighet  
Lena Ivehult Sekreterare  
Charlotta Lenke Ledamot, information  
Olle Walldén Ledamot  
Katarina Olsson Ledamot  
Janurban Modigh ledamot utsedd av HSB

##### Revisorer

Av HSB Riksförbund har extern revisor utsetts. Internrevisor vald av föreningen har varit Anki Bystedt.

##### Medlemsinformation

Föreningen hade 122 medlemmar per 2019-12-31. Under året har 12 överlåtelser skett.

02

**De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:**

Mellan 1993 och 1994 gjordes en omfattande ombyggnad som avsåg:

Byte av rörstammar och totalrenovering av badrum. Modernisering och utökning av elanläggning. Omfärgning av fasad och ommålning av trapphus. Tilläggsisolering med lösull på vindar. Byte av taktegel på Beckasinvägen 41 A – 47 B. Ombyggnad av ventilation. Renovering av pannrum.

Mellan 1997 och 1998 byggdes fyra nya lägenheter på Ugglevägen 32. Under 2005 utfördes fönsterbyte i samtliga lägenheter som saknade treglasfönster. Panncentralen på Ugglevägen skrotades och en sammankoppling gjordes med Beckasinvägen 41.

År 2008 slutfördes installationen av bergvärme etapp 1. Under 2010 har bergvärme/värmeåtervinning etapp 2 slutförts. Vidare ombyggnad av värmepumpar på Beckasinvägen 45-47 för varmvattenproduktion. Byte av tvättmaskin och torkskåp Ugglevägen 32 och byte av torktumlare och nytt torkskåp i tvättstuga Beckasinv. 47.

Under 2012 installerades Telias fibernät i fastigheterna. Fristående sophus byggdes på Ugglevägen och Beckasinv. 41-43.

Med syftet att minska föreningens oljekostnader, installerades under 2013 på Beckasinvägen 41-43 ytterligare bergvärme. Systemet är en utveckling av befintlig bergvärme med ett gemensamt och sammankopplat styrsystem för samtliga fastigheter i föreningen.

Under 2015 utfördes stamrensning av samtliga köksavlopp i samtliga fastigheter.

Under 2017 avslutades den 3:e etappen vad gäller bergvärmerna. Oljepannan har tagits bort och ersatts med fjärrvärme som komplement till de nya bergvärmepumparna som också installerats. För detta genomfördes borrhining i tre hål utanför entrén på Ugglevägen 32. Syftet har varit att höja effektiviteten, binda ihop alla tre byggnader i ett och samma system samt att skapa en mer miljövänlig uppvärmning. I anslutning till värmesystemet installerades ett expansionskärl samt en avgasare. Avgasaren har till uppgift att ta bort syre ur vattnet för att minska korrusion på värmesystemet.

2018 ombildades den sista hyresrätten till bostadsrätt. I samband med försäljningen investerade föreningen i ytskiktunderhåll samt nytt badrum i den aktuella lägenheten. Under samma år monterades rasskydd på samtliga tak samt att bryggor, stegar samt att luckor i anslutning till vindsluckor sågs över. Vidare slutfördes installationen av avfallskvarnar till samtliga lägenheter som vi fått åtkomst till.

**Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:**

Under året har ett projekt med översyn och uppdatering av skyddsrummen inletts. Detta efter en besiktning genomförd av MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap).

Ytterligare LED-belysning har installerats i fastigheterna. Ambitionen är att successivt genomföra samma förändring i de andra fastigheterna.

Frikyla har installerats i tvättstugan på Ugglevägen 32.

Byte av kompressor.

Spolning av av köksdragningar plus stammar på Ugglevägen 32 A,B,C samt Beckasinvägen A och B.

02



### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret:**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelseledamot Thomas Johansson tillsammans med Habitek fastighetsförvaltare i juni 2019.

Under året byttes leverantör av fiber/internet till Telenor. Detta med syftet att erbjuda en högre kapacitet och samtidigt få en lägre kostnad för internetanslutningen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Fortsatt se över kostnaden för en möjlig investering avseende byte av ytterligare belysning till LED-armaturer eller annan belysningslösning.

Underhåll och nödvändiga reparationer av portarna. Planerade åtgärder skall finansieras genom avsatta fonder.

Planer finns att inom den närmaste femårsperioden se över trapphusen i fastigheten på Beckasinvägen 41-43.

Under året har två städdagar genomförts, en på hösten och en under våren. Under året har 11 styrelsemöten genomförts.

### **Ekonomi**

1a juni 2017 löstes den totala låneskulden och föreningen är numera obelånad. Vi har heller inga större planerade underhållsåtgärder som ska genomföras de närmaste 4 åren. Under 2018 såldes den sista hyresrätten och uppläts till bostadsrätt.

Från och med 2017 års bokslut är elen till värmepumparna särskild från att tidigare ha ingått i fastighetsel. Den ligger numera under värme för att tydligare åskådliggöra kostnaderna. Beslut fattades om att sänka avgifterna med 8% fr o m den 1/4-2019.

### **Kommentarer till årets resultat**

Ekonomi i föreningen kan anses som stabil och resurser finns för att klara kostnaderna för det underhåll som krävs. Ambitionen är att fortsätta genomföra åtgärder som kommer att hålla föreningen driftskostnader på en hanterbar nivå vilket möjliggör investeringar i fastigheten. 07



## 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	672	712	706	700	641
Totala Intäkter kr/kvm	740	729	727	727	671
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	90	181	196	231	201
Belåning, kr/kvm	0	0	0	519	531
Räntekänslighet	0%	0%	0%	1%	1%
Drift och underhåll kr/kvm	592	483	479	423	398
Energikostnader kr/kvm	196	191	174	155	153

### 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. *07*

**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 bostadsrätts 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	3 895	3 836	3 823	3 823	3 528
Resultat efter finansiella poster	-394	-311	-549	-715	-102
Soliditet	98%	98%	98%	86%	88%

(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		3 895 440
Rörelsekostnader	-	4 308 421
Finansiella poster	-	-18 746
<b>Årets resultat</b>		<b>-394 235</b>
Planerat underhåll	+	276 383
Avskrivningar	+	589 193
<b>Årets sparande</b>		<b>471 341</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>90</b>

07

**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	15 943 021	15 907 015	0	-2 777 269	-310 825
Reservering till fond 2019			310 000	-310 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-276 383	276 383	
Balanserad i ny räkning				-310 825	310 825
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-394 235
Belopp vid årets slut	15 943 021	15 907 015	33 617	-3 121 711	-394 235

**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-3 088 094
Årets resultat	-394 235
Reservering till underhållsfond	-310 000
Ianspråktagande av underhållsfond	276 383
Summa till stämmans förfogande	<b>-3 515 946</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	<b>-3 515 946</b>
-------------------------	-------------------

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

02

**HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 895 440	3 835 553
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 114 388	-2 542 303
Övriga externa kostnader	Not 3	-138 983	-176 681
Planerat underhåll		-276 383	-650 265
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-189 474	-174 969
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-589 193	-613 946
Summa rörelsekostnader		-4 308 421	-4 158 164
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-412 981</b>	<b>-322 610</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	18 746	12 410
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	0	-625
Summa finansiella poster		18 746	11 785
<b>Årets resultat</b>		<b>-394 235</b>	<b>-310 825</b>

02



**HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 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 7	<u>23 385 922</u>	<u>23 975 114</u>
		23 385 922	23 975 114
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>23 386 422</u>	<u>23 975 614</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 728	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		970 064	1 667 197
Placeringskonto HSB Stockholm		485	364
Övriga fordringar	Not 9	4 400	7 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>137 615</u>	<u>147 566</u>
		1 114 293	1 822 830
Kortfristiga placeringar	Not 11	4 500 000	3 500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>5 614 293</u>	<u>5 322 830</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>29 000 714</b></u>	<u><b>29 298 444</b></u>

02

**HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 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	15 943 021	15 943 021
Upplåtelseavgifter	15 907 015	15 907 015
Yttre underhållsfond	33 617	0
	<u>31 883 653</u>	<u>31 850 036</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 121 711	-2 777 269
Årets resultat	-394 235	-310 825
	<u>-3 515 946</u>	<u>-3 088 094</u>
Summa eget kapital	<u>28 367 707</u>	<u>28 761 942</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	218 215	122 888
Skatteskulder	1 618	0
Fond för inre underhåll	11 003	11 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	402 171	402 611
	<u>633 007</u>	<u>536 502</u>
Summa skulder	633 007	536 502
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>29 000 714</u></b>	<b><u>29 298 444</u></b>

oz

**HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-394 235	-310 825
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	589 193	613 946
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>194 958</u>	<u>303 120</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 525	-85 373
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>96 505</u>	<u>-13 514</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>302 988</u>	<u>204 233</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>2 425 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>2 425 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>302 988</b>	<b>2 629 233</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 167 561</b>	<b>2 538 328</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 470 549</b>	<b>5 167 561</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



## HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 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 1,59% 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 22 % 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 4 734 736 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	3 515 103	3 728 162
Hyror	54 703	69 184
Bredband	28 800	0
Övriga intäkter	296 837	52 266
Bruttoomsättning	<u>3 895 443</u>	<u>3 849 612</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-14 056
Hyresförluster	-3	-3
	<u><b>3 895 440</b></u>	<u><b>3 835 553</b></u>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	451 085	448 592
Reparationer	823 675	399 548
El	179 556	170 213
Uppvärmning	446 966	503 099
Vatten	406 555	329 498
Sophämtning	150 962	138 465
Fastighetsförsäkring	80 394	75 490
Kabel-TV och bredband	132 954	75 019
Fastighetskatt och fastighetsavgift	134 322	129 352
Förvaltningsarvoden	271 522	252 315
Övriga driftkostnader	36 398	20 713
	<u><b>3 114 388</b></u>	<u><b>2 542 303</b></u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	19 098	18 809
Administrationskostnader	59 945	37 457
Extern revision	12 500	12 225
Konsultkostnader	15 000	75 750
Medlemsavgifter	32 440	32 440
	<u><b>138 983</b></u>	<u><b>176 681</b></u>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	130 600	121 000
Revisionsarvode	9 660	6 825
Övriga arvoden	4 500	6 000
Sociala avgifter	44 714	41 144
	<u><b>189 474</b></u>	<u><b>174 969</b></u>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	539	684
Ränteintäkter HSB placeringskonto	121	364
Ränteintäkter HSB bunden placering	17 990	11 263
Övriga ränteintäkter	96	99
	<u><b>18 746</b></u>	<u><b>12 410</b></u>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Övriga räntekostnader	<u>0</u>	<u>625</u>
	<b>0</b>	<b>625</b>

02

**HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	37 385 177	37 385 177
Anskaffningsvärde mark	1 340 000	1 340 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 725 177</b>	<b>38 725 177</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-14 750 063	-14 136 117
Årets avskrivningar	-589 193	-613 946
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 339 255</b>	<b>-14 750 063</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>23 385 922</b>	<b>23 975 114</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	45 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	145 000	52 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	68 000	53 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>82 213 000</b>	<b>63 105 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	4 400	4 400
Skattefordran	0	3 302
	<b>4 400</b>	<b>7 702</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	134 677	145 741
Upplupna intäkter	2 938	1 825
	<b>137 615</b>	<b>147 566</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 500 000	3 500 000
	<b>4 500 000</b>	<b>3 500 000</b>
<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	283 227	274 392
Övriga upplupna kostnader	118 944	128 219
	<b>402 171</b>	<b>402 611</b>
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
<b>Not 13 Väsentliga händelser efter årets slut</b>		
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		





**HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka**

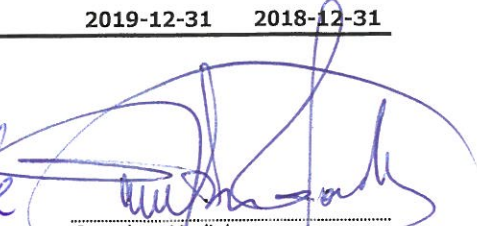
Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 2020-04-10

  
Carl Gustaf Wallden

  
Charlotta Lenke

  
Janurban Modigh

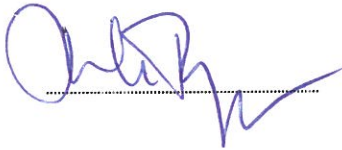
  
Katarina Olsson

  
Lena Ivehult

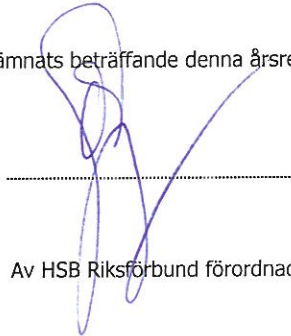
  
Thomas Johansson

  
Asa Mitsell

Vår revisionsberättelse har <sup>13</sup> - 04 - 2020 ämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bostaden nr 625 i Nacka, org.nr. 716417-6666

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bostaden nr 625 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. *02*



## 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 Bostaden nr 625 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

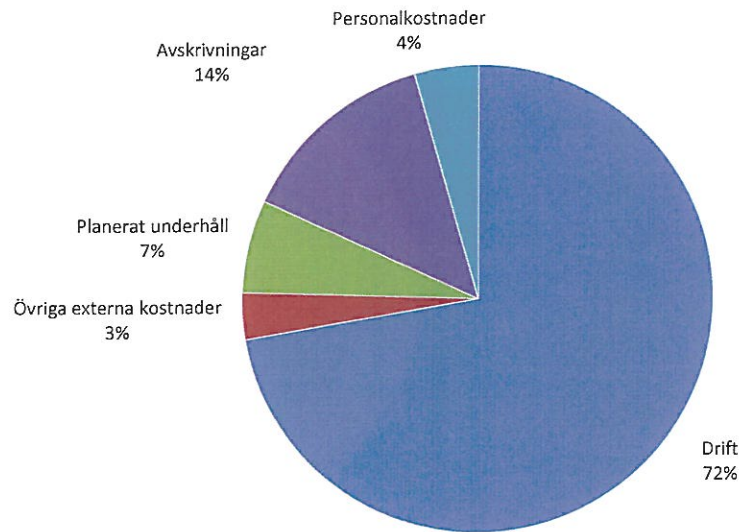
Stockholm den 13/4 2020

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Anki Bystedt  
Av föreningen vald revisor

## HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

