



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

2021-01-01 - 2021-12-31





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716417-6666 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1982. Fastigheten Sicklaön 239:2 förvärvades 1982-02-01. Fastigheten Sicklaön 239:3 förvärvades 1982-02-01. Fastigheten Sicklaön 240:1 förvärvades 1982-02-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-01.

Föreningens fastigheter är byggda 1950, värdeår är 1959.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 239:2		1952
Sicklaön 239:3		1952
Sicklaön 240:1		1952

### Totalt 3 objekt

Samtliga i Nacka kommun. Fastigheten NACKA SICKLAÖN 239:2 ägs av föreningen. Fastigheten NACKA SICKLAÖN 239:3 ägs av föreningen. Fastigheten NACKA SICKLAÖN 240:1 ägs av föreningen. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5234
1	lokaler (hyresrätt)	27
11	Förråd	0
<b>Totalt 108 objekt</b>		<b>5261</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 55 st 2 rok, 15 st 3 rok, 6 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Fagerström	Ordförande	2021-06-15	
Catarina Cattis Margareta Olsson	Ordförande	2020-05-09	2021-06-14
Thomas Johansson	Ledamot	2015-04-20	
Lena Ivehult	Ledamot	2015-04-20	
Jessica Lindström	Ledamot	2020-05-09	
Axel Bergdahl	Ledamot	2020-05-09	
Janurban Modigh	Ledamot utsedd av HSB	2011-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Fagerström (vald på 1 år, Jessica Lindström (omvald på 1 år, Axel Bergdahl (omvald på 1 år).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Thomas Johansson, Lena Ivehult, Per Fagerström, Catarina Cattis Margareta Olsson, Jessica Lindström.

Firman tecknas enligt ovan av två firmatecknare.

Revisorer har varit: Anki Bystedt med Johanna Odhner som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Viveca Montelius (sammankallande), Lill Lindell samt Astrid Harms, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14. På stämman deltog 9 medlemmar digitalt plus 5 inkomna poströster, totalt 14 röstberättigade.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-10-18.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder sensst genomförts.

Under året 2021 har följande genomförts:

LED-belysning har installerats i trapphus på Beckasinvägen 41-43 samt Ugglevägen 32 A-C.

Nya tvättmaskiner (2 st) installerade i tvättstugan på Beckasinvägen 43.

Obligatorisk OVK-besiktning utförd och godkänd.

Taköversyn utförd av Södertörns Plåt AB

En gemensam städdag genomförd.

Årtal	Ändamål
1993-1994	Byte av rörstammar och totalrenovering av badrum
1993-1994	Byte av taktegel på Beckasinvägen 41A-47B
1993-1994	Ombyggnad av ventilation.
2005	Byte av fönster på samtliga lägenheter
2008-2010	Installation av bergvärme
2017	Oljepannan togs bort och ersattes med fjärrvärme

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Översyn av samtliga entreportar.

Byta till LED-belysning i källargångarna på Beckasinvägen 45-47.

Nya ytskick på golven i tvättstugorna Ugglevägen 32 samt Beckasinvägen 47.

Fasadrenovering på samtliga fastigheter planerat till 2024.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och under året har det tillkommit 13 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	35	44	90	181	196
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	218	198	196	191	174
Driftskostnad, kr/kvm	667	603	654	550	530
Årsavgifter, kr/kvm	657	603	672	712	706
Totala intäkter, kr/kvm	701	647	744	731	728
Nettoomsättning, tkr	3 667	3 384	3 895	3 836	3 823
Resultat efter finansiella poster, tkr	-586	-405	-394	-311	-549
Soliditet, %	98	98	98	98	98

**Sparande:**

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

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

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

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

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

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

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

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

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

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	15 943 021	0	0	15 943 021
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	15 907 015	0	0	15 907 015
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	328 649	0	163 712	492 361
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>32 178 685</b>	<b>0</b>	<b>163 712</b>	<b>32 342 397</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-3 810 978	-405 320	-163 712	-4 380 010
Årets resultat, kr	-405 320	405 320	-585 706	-585 706
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-4 216 298</b>	<b>0</b>	<b>-749 418</b>	<b>-4 965 716</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>27 962 387</b>	<b>0</b>	<b>-585 706</b>	<b>27 376 681</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 341 000 kr samt ianspråktagande skett med 177 288 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 216 298
Årets resultat, kr	-585 706
Reservation till underhållsfond, kr	-341 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	177 288
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 965 716</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-4 965 716</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

**HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 666 685	3 384 117
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 182 678	-2 868 746
Övriga externa kostnader	Not 3	-128 310	-88 810
Planerat underhåll		-177 288	-48 968
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-195 372	-213 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-590 431	-589 136
Summa rörelsekostnader		-4 274 080	-3 809 077
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-607 395</b>	<b>-424 960</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	21 693	20 652
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-4	-1 012
Summa finansiella poster		21 689	19 641
<b>Årets resultat</b>		<b>-585 706</b>	<b>-405 320</b>

**HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>22 517 292</u>	<u>22 796 786</u>
		22 517 292	22 796 786
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>22 517 792</u>	<u>22 797 286</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 666	3 094
Avräkningskonto HSB Stockholm		705 943	1 059 147
Placeringskonto HSB Stockholm		486	486
Övriga fordringar	Not 9	4 386	4 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>240 151</u>	<u>230 444</u>
		952 632	1 297 560
Kortfristiga placeringar	Not 11	4 550 000	4 500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>5 502 632</u>	<u>5 797 560</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>28 020 424</u></b>	<b><u>28 594 846</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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	492 361	328 649
	<u>32 342 397</u>	<u>32 178 685</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 380 010	-3 810 978
Årets resultat	-585 706	-405 320
	<u>-4 965 715</u>	<u>-4 216 298</u>
Summa eget kapital	<u>27 376 682</u>	<u>27 962 387</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	170 316	198 645
Skatteskulder	9 490	6 610
Fond för inre underhåll	11 003	11 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	452 933	416 201
	<u>643 742</u>	<u>632 459</u>
Summa skulder	643 742	632 459
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>28 020 424</u></b>	<b><u>28 594 846</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-585 706	-405 320
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	590 431	589 136
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 726	183 816
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 275	-94 185
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	11 283	-548
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 734	89 083
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-310 937	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-310 937	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-303 203</b>	<b>89 083</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 559 632</b>	<b>5 470 549</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 256 429</b>	<b>5 559 632</b>

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

## 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.

#### 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.

#### 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.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 734 736 kr.

## HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 440 268	3 153 479
Hyror	54 978	54 516
Bredband	116 400	116 100
Övriga intäkter	55 039	60 022
Bruttoomsättning	<u>3 666 685</u>	<u>3 384 117</u>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	696 328	397 257
Reparationer	341 080	451 387
El	220 333	207 617
Uppvärmning	498 003	424 895
Vatten	426 651	406 576
Sophämtning	200 202	181 301
Fastighetsförsäkring	98 974	86 824
Kabel-TV och bredband	266 552	278 677
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	142 194	139 314
Förvaltningsarvoden	261 144	257 502
Övriga driftkostnader	31 217	37 396
	<u>3 182 678</u>	<u>2 868 746</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	43 277	10 860
Administrationskostnader	39 293	32 510
Extern revision	13 300	13 000
Medlemsavgifter	32 440	32 440
	<u>128 310</u>	<u>88 810</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	136 400	148 600
Revisionsarvode	10 230	10 020
Övriga arvoden	4 500	4 500
Sociala avgifter	39 992	50 298
Övriga personalkostnader	4 250	0
	<u>195 372</u>	<u>213 418</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	285	389
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	21 342	20 196
Övriga ränteintäkter	66	67
	<u>21 693</u>	<u>20 652</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Övriga räntekostnader	<u>4</u>	<u>1 012</u>
	<b>4</b>	<b>1 012</b>

## HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	37 385 177	37 385 177
Anskaffningsvärde mark	1 340 000	1 340 000
Årets investeringar	310 937	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 036 114</b>	<b>38 725 177</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-15 928 391	-15 339 255
Årets avskrivningar	-590 431	-589 136
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 518 822</b>	<b>-15 928 391</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>22 517 292</b>	<b>22 796 786</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	145 000	145 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	68 000	68 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>82 213 000</b>	<b>82 213 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	4 386	4 390
	<b>4 386</b>	<b>4 390</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	235 761	227 562
Upplupna intäkter	4 390	2 882
	<b>240 151</b>	<b>230 444</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	3 550 000	4 500 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 000 000	0
	<b>4 550 000</b>	<b>4 500 000</b>
<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	315 755	307 138
Övriga upplupna kostnader	137 178	109 063
	<b>452 933</b>	<b>416 201</b>
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		

**HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka****Noter** **2021-12-31** **2020-12-31**

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Axel Bergdahl

Janurban Modigh

Jessica Lindström

Lena Ivehult

Per Fagerström

Thomas Johansson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats 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 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bostaden nr 625 i Nacka för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 / 2022

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

.....  
Anki Bystedt  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PER FAGERSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 09:34:48



**JESSICA LINDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 10:30:18



**THOMAS JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 11:54:54



**AXEL BERGDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 21:55:54



**JANURBAN MODIGH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 11:10:37



**LENA IVEHULT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 10:34:46



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 14:11:50



**ANKI BYSTEDT**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-23 kl. 07:02:56



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 14:08:40



**ANKI BYSTEDT**

**Revisor**

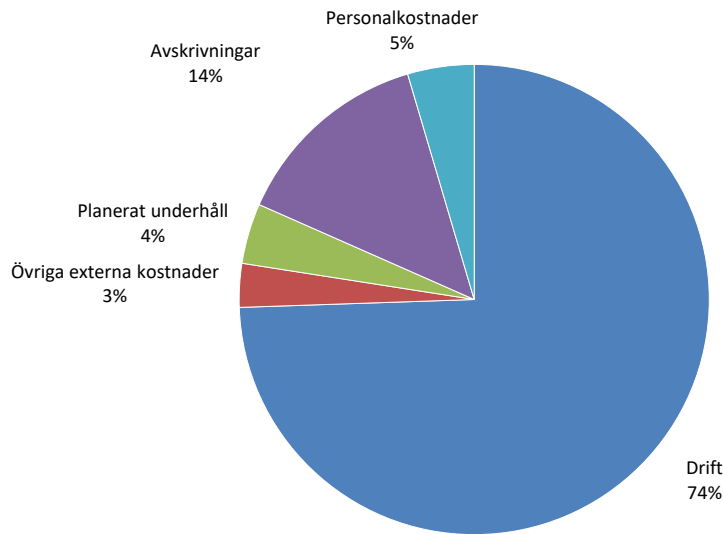
E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 10:22:30





## HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader

