



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

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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 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.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	96	5 234
Lokaler	1	27

Föreningens fastighet är byggd 1950 värdeår 1959

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Dock har föreningen haft en avgiftsfri månad.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Skyddsrummen har uppdaterats och godkänts enligt gällande förordning från MSB.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Led-belysning	Led-belysning har installerats i trapphus på Beckasinvägen 41-43. Led-belysningar har även stallerats i trappus, källargångar samt förråd på Ugglevägen 32A+B+C

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1993-1994	Ombyggnad	Byte av rörstammar och totalrenovering av badrum
1993-1994	Tak	byte av taktegel på Beckasinvägen 41A-47B
1993-1994	Ombyggnad	Ombyggnad av ventilation.
2005	Fönster	Byte av fönster på samtliga lägenheter
2008-2010	Värme	Installation av bergvärme
2017	Värme	Oljepannan togs bort och ersattes med fjärrvärme





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-06. Vid stämman deltog 15 medlemmar varav 13 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-05-06 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
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

Under perioden från stämman 2020-05-06 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Cattis Olsson	Ordförande
Thomas Johansson	Vice ordförande, fastighet
Lena Ivehult	Sekreterare
Jessica Lindström	Ledamot
Axel Bergdahl	Ledamot
Janurban Modigh	Ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Cattis Olsson, Thomas Johansson och Lena Ivehult.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit t.om. 2020-05-06 Åsa Mitsell och Thomas Johansson. Firmatecknare fr.o.m. 2020-05-06 har varit Cattis Olsson och Thomas Johansson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Anki Bystedt	Föreningsvald ordinarie
Ellen Pettersson	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Cattis Olsson.

Valberedning

Valberedningen består av Viveca Montelius (sammanställande), Lill Lindell och Marianne Karlsson.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 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.

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-11-30.

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 121 (122) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 11 (11) 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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	603	672	712	706	700
Totala intäkter kr/kvm*	647	744	731	728	730
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	44	90	181	196	231
Belåning, kr/kvm	0	0	0	0	519
Räntekänslighet	0%	0%	0%	0%	1%
Totala driftkostnader kr/kvm*	603	654	550	530	493
Energikostnader kr/kvm	198	196	191	174	155

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 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 bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. 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 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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 384	3 895	3 836	3 823	3 823
Resultat efter finansiella poster	-405	-394	-311	-549	-715
Soliditet	98%	98%	98%	98%	86%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka

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		3 384 117
Rörelsekostnader	-	3 809 077
Finansiella poster	-	-19 641
Årets resultat		-405 320
Planerat underhåll	+	48 968
Avskrivningar	+	589 136
Årets sparande		232 784
Årets sparande per kvm total yta		44

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 943 021	15 907 015	33 617	-3 121 711	-394 235
Reservering till fond 2020			344 000	-344 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-48 968	48 968	
Balanserad i ny räkning				-394 235	394 235
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-405 320
Belopp vid årets slut	15 943 021	15 907 015	328 649	-3 810 978	-405 320

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-3 515 946
Årets resultat	-405 320
Reservering till underhållsfond	-344 000
Ianspråktagande av underhållsfond	48 968
Summa till stämmans förfogande	-4 216 298

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-4 216 298
-------------------------	-------------------

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



**HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 384 117	3 895 440
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 868 746	-3 114 388
Övriga externa kostnader	Not 3	-88 810	-138 983
Planerat underhåll		-48 968	-276 383
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-213 418	-189 474
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-589 136	-589 193
Summa rörelsekostnader		<u>-3 809 077</u>	<u>-4 308 421</u>
Rörelseresultat		-424 960	-412 981
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	20 652	18 746
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 012</u>	<u>0</u>
Summa finansiella poster		<u>19 641</u>	<u>18 746</u>
Årets resultat		-405 320	-394 235



**HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>22 796 786</u>	<u>23 385 922</u>
		22 796 786	23 385 922
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>22 797 286</u>	<u>23 386 422</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 094	1 728
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 059 147	970 064
Placeringskonto HSB Stockholm		486	485
Övriga fordringar	Not 9	4 390	4 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>230 444</u>	<u>137 615</u>
		1 297 560	1 114 293
Kortfristiga placeringar	Not 11	4 500 000	4 500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>5 797 560</u>	<u>5 614 293</u>
Summa tillgångar		<u>28 594 846</u>	<u>29 000 714</u>



**HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	15 943 021	15 943 021
Upplåtelseavgifter	15 907 015	15 907 015
Yttre underhållsfond	328 649	33 617
	<u>32 178 685</u>	<u>31 883 653</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 810 978	-3 121 711
Årets resultat	-405 320	-394 235
	<u>-4 216 298</u>	<u>-3 515 946</u>
Summa eget kapital	<u>27 962 387</u>	<u>28 367 707</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	198 645	218 215
Skatteskulder	6 610	1 618
Fond för inre underhåll	11 003	11 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	416 201	402 171
	<u>632 459</u>	<u>633 007</u>
Summa skulder	632 459	633 007
Summa eget kapital och skulder	<u>28 594 846</u>	<u>29 000 714</u>



**HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-405 320	-394 235
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	589 136	589 193
Kassaflöde från löpande verksamhet	183 816	194 958
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-94 185	9 480
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-548	98 550
Kassaflöde från löpande verksamhet	89 083	302 988
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	89 083	302 988
Likvida medel vid årets början	5 470 549	5 167 561
Likvida medel vid årets slut	5 559 632	5 470 549

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.

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 1 429 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 4 734 736 kr.



**HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 153 479	3 515 103
Hyrer	54 516	54 703
Bredband	116 100	28 800
Övriga intäkter	60 022	296 837
Bruttoomsättning	<u>3 384 117</u>	<u>3 895 443</u>
Hysesförluster	0	-3
	3 384 117	3 895 440
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	397 257	451 085
Reparationer	451 387	823 675
El	207 617	179 556
Uppvärmning	424 895	446 966
Vatten	406 576	406 555
Sophämtning	181 301	150 962
Fastighetsförsäkring	86 824	80 394
Kabel-TV och bredband	278 677	132 954
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	139 314	134 322
Förvaltningsarvoden	257 502	271 522
Övriga driftkostnader	37 396	36 398
	<u>2 868 746</u>	<u>3 114 388</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 860	19 098
Administrationskostnader	32 510	59 945
Extern revision	13 000	12 500
Konsultkostnader	0	15 000
Medlemsavgifter	32 440	32 440
	<u>88 810</u>	<u>138 983</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	148 600	130 600
Revisionsarvode	10 020	9 660
Övriga arvoden	4 500	4 500
Sociala avgifter	50 298	44 714
	<u>213 418</u>	<u>189 474</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	389	539
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	121
Ränteintäkter HSB bunden placering	20 196	17 990
Övriga ränteintäkter	67	96
	<u>20 652</u>	<u>18 746</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga räntekostnader	1 012	0
	<u>1 012</u>	<u>0</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	37 385 177	37 385 177
Anskaffningsvärde mark	1 340 000	1 340 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 725 177	38 725 177
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 339 255	-14 750 063
Årets avskrivningar	-589 136	-589 193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 928 391	-15 339 255
Utgående bokfört värde	22 796 786	23 385 922
Taxeringsvärde		
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
Summa taxeringsvärde	82 213 000	82 213 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 390	4 400
	4 390	4 400
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	227 562	134 677
Upplupna intäkter	2 882	2 938
	230 444	137 615
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 500 000	4 500 000
	4 500 000	4 500 000
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	307 138	283 227
Övriga upplupna kostnader	109 063	118 944
	416 201	402 171
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

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den

.....
Axel Bergdahl

.....
Catarina Cattis Margareta Olsson

.....
Janurban Modigh

.....
Jessica Lindström

.....
Lena Ivehult

.....
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 2020.

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 2020 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 Revisorers utseende av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utseende 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.

Revisor utseende 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 2020 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 / 2021

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

.....
Anki Bystedt
Av föreningen vald revisor