

Årsredovisning

HSB Brf Agaten i Nacka

714000-1970

Styrelsen för HSB Brf Agaten i Nacka får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 15
- Underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

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

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

373 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, om totalt 22 641 m².

93 st förråd/lokaler upplåtna med hyresrätt, om totalt 257 m².

Föreningen hyr ut totalt 195 parkeringsplatser.

Föreningens fastigheter är byggda 1970 och har värdeår 1982.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Från och med 2023-01-01 förvaltas bostadsrättsföreningen av Bostadsförvaltning Sverige AB.

Förvaltningen innefattar såväl den ekonomiska, administrativa som den tekniska förvaltningen.

Styrelsen har under 2022 hållit 10 protokollförda styrelsemöten, och därtill en antal informella kontakter.

Styrelsens sammansättning

Styrelse tom 2022-05-15

Styrelsemedl.

Roll

Paul Ferm

Ordförande

Tomas Åberg

Ledamot

Mathias Steen

Ledamot

Anna-Lena Andersson

Ledamot

Frida Gewitsch

Ledamot

Daniel Wretsen

Ledamot

Gustav Olsson

Ledamot

Sofie Roy

HSB-ledamot

Styrelse from 2022-05-15

Styrelsemedl.

Roll

Paul Ferm

Ordförande

Tomas Åberg

Ledamot

Mathias Steen

Ledamot

Frida Gewitsch

Ledamot

Daniel Wretsen

Ledamot

Gustav Olsson (avgick 12/8 -2022)

Ledamot

Simon Band

HSB-ledamot

Styrelsen tecknar två i förening

Revisorer & Valberedning

Föreningens ordinarie revisorer har varit :

Marcus Petersson, extern auktoriserad revisor vid PWC

Gudrun Swedenäng, föreningsvald revisor

Valberedningen har bestått av :

Thomas Jonsson

Janina Herling

Pågående/kommande underhåll

Åtgärd	Byggnadsdel	Plan.tid
Förbättringar på gårdarna	Gården	2023
Nya hissar till fyra och fem våningshus (11 hus)	Hissar	2023-2024
Garantiåtgärder av tak genom Nynäs tak 63-81	Tak	2023
Stambyte tvättstugor	VVS	2023
Tvättning och impregnering av fasader	Fasad	2027

Utfört underhåll

Åtgärd	Byggnadsdel	År
Tryckpump till kallvatten, utbytt	VVS	2022
VVC pump är utbytt	VVS	2022
Ytterligare 2 förråd för uthyrning	Förråd/lokaler	2022
Ny övernattningslägenhet i 72:an	Gem.ytor	2022
Relining uppsamlingsrör 14 hus (hus utan källare)	VVS	2022
Genomgång av förbättringsbehov av grönområde	Gården	2022
Garantiåtgärder av inglasningar av balkonger	Balkong	2022
Byte avloppsrör i krypgrunden (14 hus)	VVS	2022
Målning av väggar och tak, utbyte av matta	Trapphus	2022
Nya portar	Trapphus	2022
Köksstammar utbytta, nya kök i 1:or	VVS	2022
Utbyte av IMD för mätning av el	Installationer	2022
Installation av IMD för mätning av varmvatten	Installationer	2022
Utbyggnad av styrportal Ematic	Installationer	2021
Postboxar 63-81 monterat. Inkoppling av tagg	Trapphus	2021
Ombyggnad parkering, 93 reserverade platser.	Parkering	2021
18 platser med laddstation.	Parkering	2022
Ombyggnad parkering, 36 reserverade platser.	Parkering	2022
Anlagt två boulebanor samt uppfört en grillkåta.	Gården	2021
Byggt om soprum till cykelförvaring 63-81.	Gem.ytor	2021
Ersättning utbetald för balkonginglasning.	Balkong	2021
Uppgradering av styrsystem.	Installationer	2017
Takomläggning.	Tak	2017
Avloppsbyte.	VVS	2017
Passersystem.	Installationer	2016

Väsentliga händelser

Årsavgiften höjdes med 3% från och med 1 januari 2022.

Beslut taget om en ytterligare höjning av avgiften, med totalt 14% under 2023.

Årsstämman hölls 2022-05-15

Framtida utveckling

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

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.

EKONOMI, MILJÖ & HÅLLBARHET

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

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

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

Medlemsinformation

Föreningen hade 475 (471) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. (fg.år).

Under året har 47 (35) överlåtelse skett.

Förklaringar och information

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I praktiken betyder det att styrelsen har till uppgift att planera, organisera och genomföra förvaltningen av medlemmarnas fastigheter, på ett sätt, så att varje kollektiv (av boende), vid var given tidpunkt, bär sina egna kostnader.
"Inte spara i ladorna, inte leva på rost och röta"

För att säkerställa ovan finns en långsiktig underhållsplan, samt en budget för den löpande verksamheten.

Utöver budget för den löpande förvaltningen behöver medel för långsiktig underhåll "fonderas".

Som en slags genomsnittlig "slitage-peng" varje år.

Avskrivningar på byggnaden, och avsättning till underhållsfond är båda sätt att visualisera detta i redovisningen.

Vare sig avskrivningar eller avsättning till underhållsfond är "riktiga" penning-överföringar, utan en bokföringspost.

Utgifter för stora renoveringar kan betalas istället med sparade medel på banken, och genom upptagande av nya banklån.

Banklån amorteras sedan löpande varje år.

Enkelt sett, utgör föreningens amortering av den kollektiva skulden (föreningens samtliga lån) en viktig del av sparandet för kommande, och planerat underhåll.

Amorteringen bör, över tid motsvara det genomsnittliga underhållet, för att hålla byggnader och mark i befinligt skick.

Medlemsavgiften täcker alltså, utöver löpande drift och underhåll, även räntor för förenings banklån, samt amortering av dessa lån.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	21 427	20 845	20 455	23 527	18 887
Årets resultat	-5 330	-5 961	-1 746	4 866	3 230
Skulder per m2	12 136	11 536	9 643	6 820	3 259
Energikostnad per m2	244	229	206	207	195
Driftkostnader per m2	516	603	604	607	521
Räntekänslighet i procent	14	14	12	9	4
Årsavgift per m2	872	847	830	791	768
Sparande per m2	82	168	120	323	248

Energikostnad per m2 = värme, vatten & el, minus debitering av detta till medlemmar.

Driftkostnader per m2 = All drift minus värme, el och planenligt underhåll

Räntekänslighet per m2 = Avgiftshöjning vid 1% genomsnittlig högre ränta på totala lånestocken

Sparande per m2 = Summa resultat, avskrivningar, avsättningar/ianspråktagande till u-fond genom ytan.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för yttre	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 734 600	10 323 540	11 732 778	-5 960 931	18 829 987
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-5 960 931	5 960 931	0
Årets resultat				-5 329 816	-5 329 816
Belopp vid årets utgång	2 734 600	10 323 540	5 771 847	-5 329 816	13 500 171

Beslut om avstättning, ianspråktagande av medel ur fond för yttre underhåll tas på stämman. Bokas per stämmodagen.

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	5 771 847
Årets resultat	-5 329 816
<i>Summa</i>	<i>442 031</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond för planenligt underhåll	653 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-1 608 864
Balanseras i ny räkning	1 397 895
<i>Summa</i>	<i>442 031</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	21 427 262	20 845 263
Övriga rörelseintäkter		238 840	189 797
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		21 666 102	21 035 060
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4	-10 382 841	-9 978 464
Reparationer och underhåll	5, 6	-4 177 323	-3 315 541
Övriga förvaltningskostnader	7	-2 233 823	-2 654 127
Arvoden till styrelse m.fl.	8	-571 895	-251 753
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 249 547	-4 125 871
Övriga rörelsekostnader	9	–	-3 806 200
Summa rörelsekostnader		-23 615 429	-24 131 956
Rörelseresultat		-1 949 327	-3 096 896
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 115	12 532
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 386 604	-2 876 567
Summa finansiella poster		-3 380 489	-2 864 035
Resultat efter finansiella poster		-5 329 816	-5 960 931
Resultat före skatt		-5 329 816	-5 960 931
Årets resultat		-5 329 816	-5 960 931

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	256 824 158	256 653 747
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	1 397 802	1 009 853
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>258 221 960</i>	<i>257 663 600</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12	8 100 000	8 100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Fordringar koncernföretag	13	30 500 000	30 500 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>38 600 500</i>	<i>38 600 500</i>
Summa anläggningstillgångar		296 822 460	296 264 100
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		84 806	120 711
Övriga fordringar		397 404	193 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		137 608	1 142 485
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>619 818</i>	<i>1 456 567</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 206 488	126 283
Redovisningsmedel		446 229	3 853 585
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>5 652 717</i>	<i>3 979 868</i>
Summa omsättningstillgångar		6 272 535	5 436 435
SUMMA TILLGÅNGAR		303 094 995	301 700 535

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		2 734 600	2 734 600
Fond för yttre underhåll		10 323 540	10 323 540
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>13 058 140</i>	<i>13 058 140</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 771 847	11 732 778
Årets resultat		-5 329 816	-5 960 931
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>442 031</i>	<i>5 771 847</i>
Summa eget kapital		13 500 171	18 829 987
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	143 645 351	111 609 259
Skulder till övriga företag som det finns ett ägarintresse i		8 500 000	5 500 000
Summa långfristiga skulder		152 145 351	117 109 259
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	134 238 466	152 532 688
Leverantörsskulder		1 027 194	444 086
Aktuella skatteskulder		59 189	41 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 124 625	12 742 960
Summa kortfristiga skulder		137 449 474	165 761 289
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		303 094 996	301 700 535

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 949 327	-3 096 896
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	6 249 547	4 125 871
Utrangering av anläggningstillgångar	-	3 806 200
Erhållen ränta	6 115	12 532
Erlagd ränta	-3 386 604	-2 876 567
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>919 731</i>	<i>1 971 140</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	836 749	-122 890
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-10 017 594	6 556 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 261 114	8 404 342
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 807 907	-61 295 828
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 807 907	-61 295 828
Finansieringsverksamheten		
- Ökning(+)/Minskning(-) av lån till kreditinstitut	16 741 870	43 344 312
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16 741 870	43 344 312
Årets kassaflöde	1 672 849	-9 547 174
Likvida medel vid årets början	3 979 868	13 527 042
Likvida medel vid årets slut	5 652 717	3 979 868

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

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.

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 1 519 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 4 647 039 kr.

Not 2	Nettoomsättning	2022	2021
	Årsavgifter	19 760 316	19 178 675
	Hysesintäkter parkering	902 775	752 640
	Hysesintäkter förråd	315 168	297 500
	Hysesintäkter gemensamma lokaler	16 200	13 800
	Pant och överlåtelseavgifter	76 043	90 495
	El mätning IMD	356 760	512 153
		21 427 262	20 845 263

Not 3	Förvaltningskostnader entreprenad	2022	2021
	Fastighetsskötsel entreprenad	650 679	541 370
	Städning entreprenad	338 158	293 716
	Trädgårdsskötsel entreprenad	734 874	602 596
	Övriga avtalskostnader	114 761	173 267
	Material till fastighetsskötsel	63 995	57 209
		1 902 467	1 668 158

Not 4	Taxebundna kostnader	2022	2021
	El	2 148 050	1 751 706
	Fjärrvärme	2 146 077	2 581 391
	Vatten och avlopp	1 650 628	1 415 942
	Sophämtning	461 216	549 420
	Grovsopor	70 759	30 418
	Fastighetsförsäkringar	513 712	478 670
	Kabel TV	109 231	160 276
	Telefoni portar	56 664	124 444
	Bredband	664 706	586 459
	Pant och överlåtelseavgifter	82 285	82 352
	Fastighetavgifter och skatt	577 047	549 227
		8 480 375	8 310 305

Not 5	Reparationer och underhåll	2022	2021
	Reparation och underhåll Bostäder	126 566	–
	Reparation och underhåll gem. ytor	370 868	496 734
	Reparation och underhåll låssystem	287 746	156 708
	Reparation och underhåll installationer	327 688	191 164
	Reparation och underhåll hissar	567 879	191 164
	Reparation och underhåll huskropp utvändigt	129 262	21 954
	Reparation och underhåll markytor utemiljö	497 044	191 164
	Snöröjning och halkbekämpning	261 405	200 370
		2 568 458	1 449 258

Not 6	Planenligt underhåll	2022	2021
	Planenligt underhåll gem. ytor	142 414	168 088
	Planenligt underhåll låssystem	574 323	719 597
	Planenligt underhåll installationer	231 755	287 982
	Planenligt underhåll huskropp utvändigt	–	317 516
	Planenligt underhåll markytor utemiljö	660 374	373 173
	Övrigt planenligt underhåll	–	15 813
		1 608 866	1 882 169

Not 7	Övriga förvaltningskostnader	2022	2021
	Mark och lokalhyror	123 130	336 600
	Kontorsmaterial	39 826	44 103
	Ersättning till revisor	105 000	110 625
	Övriga förvaltningskostnader	245 466	103 265
	Ekonomisk & administrativ förvaltning	1 005 846	864 360
	IT-tjänster	133 977	96 773
	Konsultarvoden	469 833	993 421
	Bankkostnader	5 766	–
	Medlemsavgift HSB	104 980	104 980
		2 233 824	2 654 127

Not 8	Arvoden	2022	2021
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse intern revisor	443 260	196 300
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>443 260</i>	<i>196 300</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	128 635	55 453
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>571 895</i>	<i>251 753</i>

Not 9	Övriga rörelsekostnader	2022	2021
	Utrangering av anläggningstillgångar	–	3 806 200
		–	3 806 200

Not 10	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	299 785 204	230 079 505
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	6 419 958	–
	Försäljningar/utrangeringar	–	-16 301 407
	Omklassificeringar m.m.	–	86 007 106

Utgående anskaffningsvärden	306 205 162	299 785 204
Ingående avskrivningar	-43 131 457	-51 500 793
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	-	12 495 207
Årets avskrivningar	-6 249 547	-4 125 871
Utgående avskrivningar	-49 381 004	-43 131 457
Redovisat värde	256 824 158	256 653 747
Taxeringsvärden	473 046 000	338 502 000

Not 11	Pågående arbeten	2022-12-31	2021-12-31
	Hissreparation	845 859	-
	Fasadbelysning	98 090	-
	Målning, renovering trapphus	328 853	-
	IMD för VA & EI	-	884 853
	Solceller	125 000	125 000
		1 397 802	1 009 853

Not 12	Andelar i koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 100 000	8 100 000
	Utgående anskaffningsvärden	8 100 000	8 100 000
	Redovisat värde	8 100 000	8 100 000

Var av 100 000 kr utgör villkorat aktieägarettillskott i Orminge Agaten i Nacka AB

Not 13	Fordran i Koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	Fordran Orminge Agaten i Nacka AB	30 500 000	30 500 000
		30 500 000	30 500 000

Not 14	Skulder till kreditinstitut				
Långivare	Lånenr.	Ränta %	Villkorsändr.	Belopp	
Statshypotek	285 815	0,91	25-06-30	9 523 782	
Statshypotek	445 140	0,79	23-03-01	11 748 000	
Statshypotek	469 450	2,24	25-04-30	23 500 000	
Statshypotek	469 451	2,60	27-06-01	35 743 540	
Statshypotek	502 585	2,577	23-07-31	8 417 000	
Statshypotek	502 595	2,70	23-02-01	14 550 000	
Statshypotek	526 524	2,599	23-10-25	1 367 010	

Statshypotek	538 889	3,073	23-12-01	15 816 668
Statshypotek	148 750	1,54	23-12-30	5 616 551
Statshypotek	232 602	0,95	24-12-30	40 000 000
Statshypotek	287 352	0,88	25-06-30	19 772 478
Statshypotek	307 834	0,63	23-09-30	25 000 000
Statshypotek	469 452	2,48	26-06-01	6 190 000
Statshypotek	502 586	2,577	23-07-31	7 096 000
Statshypotek	519 025	3,294	23-09-29	15 000 000
Statshypotek	526 526	2,599	23-10-25	7 632 990
Statshypotek	526 888	2,513	23-10-30	11 199 999
Statshypotek	547 230	3,294	23-12-29	8 000 000
Swedbank hypotek	2 754 353 668	2,83	24-09-25	11 709 799
SUMMA				277 883 817

Årlig planerad amotering uppgår till 2 417 520 kr

Not 15	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	278 977 782	278 977 782
	Summa ställda säkerheter	278 977 782	278 977 782

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Förskottsbetalda avgifter för bostadsrätterna och övr. hyror	1 002 313	1 839 957
	Upplupen ränta på banklån	291 685	129 299
	Övriga upplupna kostnader	830 627	10 773 704
		2 124 625	12 742 960

Not 17	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
	Föreningen har under april 2023 till samtliga medlemmar gått ut med information kring hur föreningen påverkas av omvärldsläget kopplat till högre räntor etc.
	Vidare har styrelsen informerat kring status gällande den mark-exploatering som innebär att föreningen säljer mark, till förmån för bostadsbyggande.

UNDERSKRIFTER

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Simon Band

Paul Ferm

Tomas Åberg

Daniel Wretsen

Mathias Steen

Frida Gewitsch

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Gudrun Svedenäng
Intern revisor

Deltagare

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING AGATEN I NACKA 714000-1970 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-25 06:24:35 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: FRIDA GEWITSCH

Datum

Frida Gewitsch

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-25 08:46:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: DANIEL WRETSÉN

Datum

Daniel Wretsén

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-24 21:45:56 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATHIAS STEEN

Datum

Mathias Steen

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-24 16:17:14 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: John Ola Tomas Åberg

Datum

Tomas Åberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-24 08:31:14 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Paul Wetzenstein Ferm

Datum

Paul Ferm

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-24 11:54:03 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Simon Adrian Band

Datum

Simon Band

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-25 11:04:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Datum

Marcus Petersson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-25 11:04:23 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUDRUN SVEDENÄNG

Datum

Gudrun Svedenäng

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Agaten i Nacka org.nr 714000–1970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för för HSB Bostadsrättsföreningen Agaten i Nacka år 2022.

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 2022 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. 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 HSB Bostadsrättsföreningen Agaten i Nacka's resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson.
Auktoriserad revisor

Gudrun Swedenäng
Föreningsvald revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Marcus Petersson

2023-05-25 11:01:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

GUDRUN SVEDENÄNG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUDRUN SVEDENÄNG

Gudrun Svedenäng

2023-05-25 11:01:07 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post