



Org Nr: 714000-1970

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

Org.nr: 714000-1970

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

2



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Agaten 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 Orminge 37:1 och 37:2 i Nacka kommun.
Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	373	22 641
Förråd	90	257
Parkeringar och garageplatser	155	-

Föreningens fastigheter är byggda 1970 och har värdeår 1982.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 5%. Från januari 2021 höjdes avgifterna med 2%.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Utbyte av 373 balkonger och 373 inglasningar
Byggt två stycken parkeringar för 21 bilar
Anlagt en boulebana med grillning
Anlagt sten framför alla balkonger på nb
Anlagt ny ingång till krypgrunden i 14 stycken hus med lucka för pågående stambyte kök
Påbörjat stambyte hus 79-68-69-70, klara vid skrivning
Utbyte av fläktar för till- och frånluft

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020-	Trapphus	Renovering av trapphus, målning av väggar och tak samt matta byts i föreningen hus, 79-68-69 klara vid skrivning
2020-	Stammar	Köksstammar i samtliga hus samt relining av uppsamlingsrör
2020-2021	Installation	Utbyte av IMD system av el då förra systemet havererat
2020-2021		Nya p-platser

Tidigare genomfört underhåll

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

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har sålt mark till föreningens dotterbolag och gjort en vinst på 24 629 288 kr. Föreningen har tecknat ett försäljningsavtal av aktierna i dotterbolaget där marken ingår för ett minimum på 55 miljoner kr som beslutades på extrastämman den 2019-09-26. Handpenning har blivit inbetald och slutlig köpeskilling fastställs och betalas när detaljplanen samt samråd med kommunen är avklarad.

Föreningen har erhållit bygglov för utbyte av föreningen portar.

Påbörjat ersättning enligt stämmobeslut 2020-06-16, "sveda och värk för förlorad inglasning" avseende balkonger.

Föreningen har haft två stycken informations kvällar under hösten avseende försäljning av mark samt kommande stambyte kök.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. Vid stämman deltog 129 medlemmar genom poströstning.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-16 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Paul Ferm
Frida Tägt
Tomas Åberg
Maria Strahl
Mathias Steen
Freddie Johansson
Janina Herling
Lars Göran Rönnerberg
Sofie Roy-Norelid

Roll

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-Ledamot

Under perioden från stämman 2020-06-16 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Paul Ferm
Maria Strahl
Annalena Andersson
Kenan Spinger
Mathias Steen
Tomas Åberg
Sofie Roy-Norelid

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Teckning sker två i förening.

Revisorer

Gudrun Swedenäng	Föreningsvald ordinarie
Emil Olander	Föreningsvald ordinarie
Marcus Petersson, PwC	Extern revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen består av Janina Herling samt Lars Göran Rönnerberg.

Underhållsplan

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

Stadageenlig fastighetsbesiktning genomfördes september 2020.

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.

22



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

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 459 (455) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 22 (31) 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	830	791	768	768	768
Totala intäkter kr/kvm*	1 949	1 002	801	799	806
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	120	323	248	237	241
Belåning, kr/kvm	9 643	6 820	3 259	3 306	2 722
Räntekänslighet	12%	9%	4%	4%	4%
Totala driftkostnader kr/kvm*	604	607	521	506	482
Energikostnader kr/kvm	206	207	195	198	194

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

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. 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.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

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	20 455	19 527	18 887	18 889	19 131
Resultat efter finansiella poster	-1 746	4 866	3 230	2 540	2 906
Soliditet	11%	14%	21%	19%	19%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	45 083 964
Rörelsekostnader	- 44 517 186
Finansiella poster	- 2 313 163
Årets resultat	-1 746 385
Planerat underhåll	+ 1 643 596
Avskrivningar	+ 2 851 946
Årets sparande	4 495 542
Årets sparande per kvm total yta	196

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 734 600	0	12 297 305	6 639 796	4 865 603
Reservering till fond 2020			899 000	-899 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-1 643 596	1 643 596	
Balanserat i ny räkning				4 865 603	-4 865 603
Årets resultat					-1 746 385
Belopp vid årets slut	2 734 600	0	11 552 709	12 249 995	-1 746 385

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	11 505 399
Årets resultat	-1 746 385
Reservering till underhållsfond	-899 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 643 596
Summa till stämmans förfogande	10 503 609

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	10 503 609
-------------------------	-------------------

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

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	20 454 676	19 527 206
Övriga rörelseintäkter	Not 2	24 629 288	4 000 000
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-11 712 906	-12 234 762
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 771 326	-1 426 515
Planerat underhåll		-1 643 596	-550 442
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-833 951	-861 449
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 851 946	-1 973 378
Övriga rörelsekostnader	Not 6	-25 703 461	-744 775
Summa rörelsekostnader		-44 517 186	-17 791 320
Rörelseresultat		566 778	5 735 886
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	23 582	33 996
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 336 745	-904 279
Summa finansiella poster		-2 313 163	-870 283
Årets resultat		-1 746 385	4 865 603

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 178 578 712 116 338 102

Pågående nyanläggningar

Not 10 25 721 130 14 511 025

204 299 842 130 849 127

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

Andelar i koncernföretag

Not 11 8 100 000 7 100 000

Fordran i koncernföretag

Not 12 30 500 000 0

38 600 500 7 100 500

Summa anläggningstillgångar

242 900 342 137 949 627

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

86 257 96 559

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 017 737 2 140 951

Placeringskonto HSB Stockholm

8 001 789 2 004 830

Övriga fordringar

Not 13 57 947 59 804

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 1 189 473 1 078 821

11 353 203 5 380 966

Kortfristiga placeringar

Not 15 3 000 000 5 000 000

Kassa och bank

Not 16 507 516 39 328 916

Summa omsättningstillgångar

14 860 720 49 709 882

Summa tillgångar**257 761 062 187 659 509**

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

2 734 600

2 734 600

Yttre underhållsfond

11 552 709

12 297 305

14 287 309

15 031 905

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

12 249 995

6 639 796

Årets resultat

-1 746 385

4 865 603

10 503 609

11 505 399

Summa eget kapital

24 790 918

26 537 304

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

152 205 947

154 063 689

Övriga långfristiga skulder

5 500 000

0

157 705 947

154 063 689

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

68 591 688

2 096 688

Leverantörsskulder

1 010 896

1 129 709

Skatteskulder

30 365

21 105

Övriga skulder

Not 19

33 065

35 587

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

5 598 183

3 775 428

75 264 197

7 058 517

Summa skulder

232 970 144

161 122 206

Summa eget kapital och skulder**257 761 062****187 659 509**

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 746 385	4 865 603
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 851 945	1 973 378
Försäljning av anläggningstillgångar	370 712	0
Utrangering av anläggningstillgångar	25 703 461	744 775
Kassaflöde från löpande verksamhet	27 179 733	7 583 756
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-98 493	-214 471
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 710 680	-348 481
Kassaflöde från löpande verksamhet	28 791 920	7 020 803
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-102 376 834	-53 694 458
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-31 500 000	-7 100 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-133 876 834	-60 794 458
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	64 637 258	81 528 296
Ökning (+) /minskning (-) av övriga långfristiga skulder	5 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	70 137 258	81 528 296
Årets kassaflöde	-34 947 656	27 754 641
Likvida medel vid årets början	48 474 698	20 720 057
Likvida medel vid årets slut	13 527 042	48 474 698

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



HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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 1 429 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 29 276 327 kr. I och med årets markförsäljning till dotterbolaget förändras det skattemässiga underskottet med 24 629 288 kr och uppgår per 2020-12-31 till 4 647 039 kr.



HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	18 799 108	17 912 916
	Individuell mätning el	489 661	627 825
	Hyror	739 880	466 921
	Övriga intäkter	558 653	646 266
	Bruttoomsättning	20 587 302	19 653 928
	Avgifts- och hyresbortfall	-132 375	-126 711
	Hyresförluster	-251	-11
		20 454 676	19 527 206
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Markförsäljning	24 629 288	0
	Skadestånd balkongrenovering	0	4 000 000
		24 629 288	4 000 000
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 788 818	2 076 941
	Reparationer	1 193 508	1 561 873
	El	1 630 151	1 742 202
	Uppvärmning	2 315 129	2 462 319
	Vatten	1 253 441	1 158 180
	Sophämtning	653 605	614 041
	Fastighetsförsäkring	487 222	268 984
	Kabel-TV och bredband	744 520	683 269
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	538 037	518 641
	Förvaltningsarvoden	1 033 786	1 085 562
	Övriga driftkostnader	74 689	62 749
		11 712 906	12 234 762
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	0	16 631
	Hyror och arrenden	397 331	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	92 504	75 823
	Administrationskostnader	213 412	245 445
	Juristarvode	492 667	75 565
	Extern revision	54 000	30 063
	Konsultkostnader	412 712	878 008
	Medlemsavgifter	108 700	104 980
		1 771 326	1 426 515
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	283 800	418 500
	Revisionsarvode	47 300	46 500
	Övriga arvoden	274 340	148 800
	Löner och övriga ersättningar	22 680	32 500
	Sociala avgifter	205 831	215 149
		833 951	861 449
Not 6	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangering av anläggningstillgångar	25 703 461	744 775
		25 703 461	744 775

PS

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	8 523	4 174
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 789	4 203
Ränteintäkter HSB bunden placering	12 262	24 800
Övriga ränteintäkter	1 008	818
	23 582	33 996
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 733 762	896 975
Övriga räntekostnader	602 983	7 304
	2 336 745	904 279

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	165 267 736	125 948 522
Anskaffningsvärde mark	3 023 750	3 023 750
Årets försäljning/utrangeringar	-26 807 008	-3 668 209
Omklassificeringar	88 595 028	42 987 423
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230 079 506	168 291 486
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-51 953 383	-52 903 440
Årets avskrivningar	-2 851 946	-1 973 378
Årets utrangeringar	3 304 536	2 923 434
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 500 793	-51 953 384
Utgående bokfört värde	178 578 713	116 338 102
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	203 000 000	203 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	135 000 000	135 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	502 000	502 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	338 502 000	338 502 000
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	14 511 025	3 803 990
Årets investeringar	102 376 834	53 694 458
Omklassificering till byggnad	-88 595 028	-42 987 423
Utrangering av parkeringshus	-2 571 701	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 721 130	14 511 025
Not 11 Andelar i koncernföretag		
Ingående anskaffningsvärde	7 100 000	0
Villkorat aktieägartillskott till Orminge Agaten i Nacka AB	1 000 000	7 000 000
Aktiekapital i Orminge Agaten i Nacka AB	0	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 100 000	7 100 000
Villkorat aktieägartillskott till Orminge Agaten i Nacka AB	8 000 000	7 000 000
Aktiekapital i Orminge Agaten i Nacka AB	100 000	100 000
Not 12 Fordran i koncernföretag		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Tillkommande fordringar	30 500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 500 000	0
Utgående redovisat värde	30 500 000	0
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	57 947	59 804
	57 947	59 804

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	1 179 548	1 073 383
Upplupna intäkter	9 925	5 438
	1 189 473	1 078 821

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

Not 15 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	5 000 000
	3 000 000	5 000 000

Not 16 Kassa och bank

Övriga bankkonton	507 516	39 328 916
	507 516	39 328 916

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	148750	1,54%	2023-12-30	9 603 200	2 000 000
Stadshypotek AB	232602	0,95%	2024-12-30	40 000 000	0
Stadshypotek AB	274731	0,89%	2022-04-30	23 500 000	0
Stadshypotek AB	278115	0,58%	2021-05-26	35 945 000	0
Stadshypotek AB	285815	0,91%	2025-06-30	9 523 782	0
Stadshypotek AB	287352	0,88%	2025-06-30	19 772 478	0
Stadshypotek AB	294367	0,58%	2021-08-03	14 550 000	0
Stadshypotek AB	307834	0,63%	2023-09-30	25 000 000	0
Stadshypotek AB	308407	0,55%	2022-09-30	15 000 000	0
Stadshypotek AB	326306	0,65%	2021-12-01	16 000 000	75 000
Swedbank	2754353668	2,83%	2024-09-25	11 903 175	96 688
				220 797 635	2 171 688

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 209 939 195

Långfristiga skulder till kreditinstitut exklusive kortfristig del 152 205 947

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 228 845 782 124 802 300

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	68 591 688	2 096 688
	68 591 688	2 096 688

Not 19 Övriga skulder

Momsskuld	33 065	35 587
	33 065	35 587

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka****Noter****2020-12-31****2019-12-31****Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	129 072	100 565
Förutbetalda hyror och avgifter	1 658 585	1 553 147
Övriga upplupna kostnader	3 810 526	2 121 716
	5 598 183	3 775 428

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

Not 21 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Nacka, den 5/5 - 2021


Annalena Andersson


Kenan Spinger


Maria Strahl


Mathias Steen

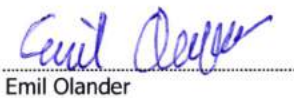

Paul Wettstein Ferm


Sofie Roy-Nordlie


Tomas Åberg

Vår revisionsberättelse har 6 - 5 - 2024 lämnats beträffande denna årsredovisning


Gudrun Swedenäng


Emil Olander


Marcus Petersson

Av föreningen vald revisor

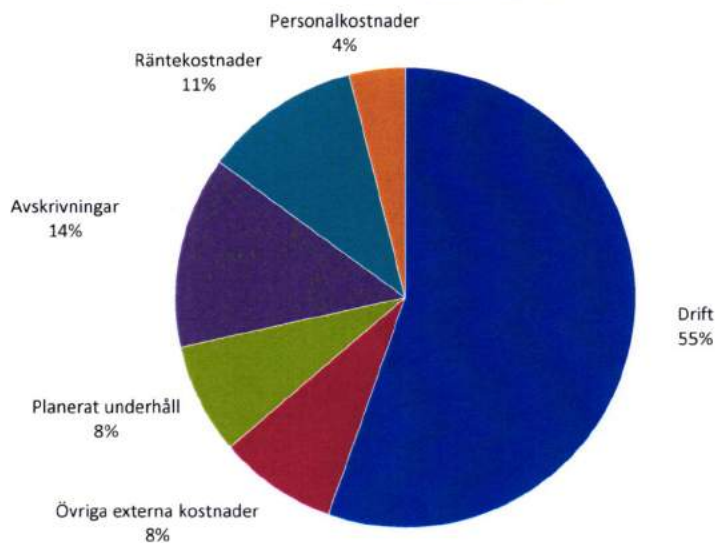
Av föreningen vald revisor

Auktoriserad revisor, Öhrlings
PricewaterhouseCoopers AB

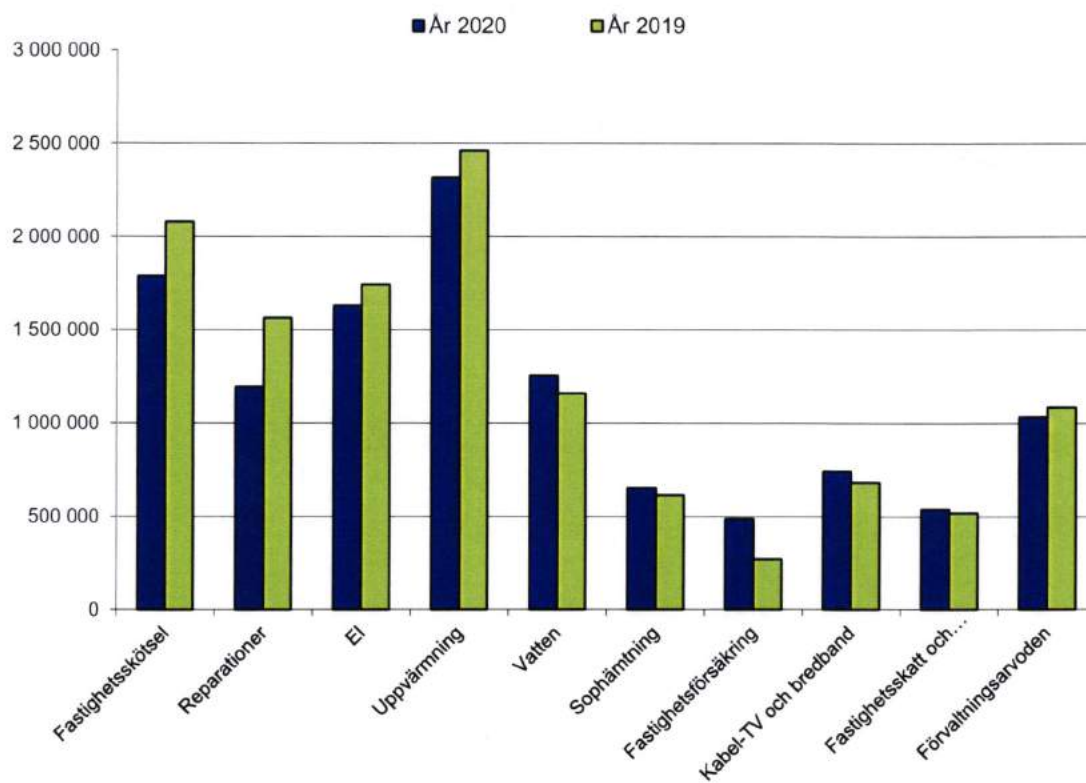


HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Agaten i Nacka för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *De föreningsvalda revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 maj 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Agaten i Nacka för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 revisorernas 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 6/5 - 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Emil Olander
Föreningsvald revisor

Gudrun Swedenäng
Föreningsvald revisor