

BRF AGATEN

ÅRSREDOVISNING



2018

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



BRF AGATEN

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA I HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING AGATEN

Datum/tid: Onsdag 24 april, klockan 19.00

Plats:, Boo Folkets Hus, Stora salen, Utövägen 6, 132 30 Saltsjö-Boo

*Bostadsrättsbevis eller legitimation medtages och
uppvisas vid avprickningen vid ingången.*

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!



BRF AGATEN

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA I HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING AGATEN

RÖSTRÄTT, OMBUD OCH BITRÄDE

Enligt föreningens stadgar §18 gäller följande:

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.

2019-03-25

Saltsjö-Boo

STYRELSEN



Org Nr: 714000-1970

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

Org.nr: 714000-1970

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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 fastigheten Orminge 37:1 och 37:2 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	373	22 641
Lokaler	88	245
Parkeringar och garageplatser	153	0

Föreningens fastigheter är byggda 1970 med värdeår 1982.

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. Under 2019 höjs avgifterna med 3 %.

Genomfört och planerat underhåll

Bytt utomhusbelysning till led. Underhåll av skyddsrum och styrelserum/föreningslokal har skett genom målning och byte av golv. 3st troaxdörrar har installerats i källaren. Filterbyte och ventilationskontroll har skett för samtliga aggregat. Cylindrar har bytts i portar och dörrar till gemensamma utrymmen. Nya dörr/karmkontakter till hissdörrar har installerats.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018-2019	Fönster	Upphandling av fönster (SBS AB). Byte av fönster sker våren 2019.
2018-2019	P-platser	Upphandling av ny parkering längs Ormingeringen (JLS AB). Ny parkering samt utökning av befintliga p-platser.
2018-2019	Sopstation	Upphandling av nytt sopsystem (PWC AB samt Lövhagens mark och trädgård AB). Sopsystemet tas i bruk Q1 2019.
2019	Balkonger	Nya balkonger
2019	VVS	Relining av uppsamlingsrör till gata 17 st hus 2019.
2019		Dagvattenrör från tak till uppsamlingsrör kryppgrund.
2019	Mark	Försäljning av mark LOI.
2019-2020	Garage	Rivning av befintligt garage.
2019-2020	Tvättstugor	Renovering av tvättstugor.

Tidigare genomfört underhåll

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



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

Anställda

Brf Agaten har ingen anställd personal. Föreningens ekonomi och fastighetsskötsel sköts genom avtal med HSB Stockholm. Markskötsel genom avtal med Idrott & Trädgårdsanläggningar AB samt snöröjning genom avtal med AFF.

Arvoden

Styrelsen, valberedningen och revisorer har erhållit arvoden enligt beslut på stämman 2018.

Styrelsen erhöll 1 prisbasbelopp per person, valberedningen 0,4 prisbasbelopp per person revisorer 0,5 prisbasbelopp per person. Prisbasbeloppet för 2018 är 45 500 kr.

Seniorklubben

Agatens seniorklubb har under året haft ett 50-tal medlemmar. Seniorklubben träffas 10 ggr per år då man umgås och har gemensamma luncher eller fikastunder. Seniorklubben gör även gemensamma resor till olika orter i Sverige. Årets tillskott av föreningens till seniorklubben uppgick till 30 000kr.

Övriga väsentliga händelser

Upphandling av nytt parkeringsbolag (P-service AB ihop med grannföreningen).

Projektet med den pågående markförsäljningen fortskrider och föreningen och byggherren har upprättat ett letter of intent, en avsiktsförklaring att fullfölja förhandlingarna. LOI sköts av AG advokatbyrå Ola Ihlse. Föreningen har även begärt detaljplanshantering av kommunen för att specifikt kunna fastslå tid för början av projektet.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24. Vid stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar varav 5 fullmakter.

Extrastämmor hölldes 2018-01-16 och 2018-10-24. 108 respektive 117 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Paul Ferm	Ordförande
Frida Tägt	Vice ordförande
Thomas Åberg	Sekreterare
Lars-Göran Rönnberg	Ledamot
Maria Strahl	Ledamot
Mathias Stéen	Ledamot
Janina Herling	Ledamot
Agnieszka Kamil Biziorek	Ledamot
Sofie Roy-Norelid	HSB-ledamot
Freddie Johansson	Suppleant
Jonny Hällerstam	Suppleant

Patrik Grundvall har under året avgått från styrelsen.

Samtliga styrelsemedlemmar är i tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten. Däremellan har det förkommit ett 100-tal icke protokollförda möten för olika verksamheter som förekommer i föreningens drift och underhåll.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit samtliga ledamöter. Teckning sker av två i förening.

Revisorer

Guðrun Svedenäng	Föreningsvald ordinarie
Emil Olander	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen består av Jimmy Löf, som är sammankallande, Per Ritter Jansson och Niklas Anderbalk.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Agaten 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.

Stadsegenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2018-05-23. Vid besiktningen har det återigen anmärkts att flertalet av föreningens trapphus är i dåligt skick.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 454 (452) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 32 (38) 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 transparen 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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	768	768	768	768	768
Totala Intäkter kr/kvm	825	825	836	835	834
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	248	238	241	248	219
Belåning, kr/kvm	3 261	3 308	2 723	2 795	3 022
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	494	476	479	467	484
Energikostnader kr/kvm	195	199	194	188	184

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	18 887	18 889	19 131	19 111	19 095
Resultat efter finansiella poster	3 230	2 540	2 906	3 634	335
Soliditet	21%	19%	19%	16%	11%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Agaten 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		18 887 439
Rörelsekostnader	-	15 002 756
Finansiella poster	-	654 885
Årets resultat		3 229 798
Planerat underhåll	+	469 901
Avskrivningar	+	1 967 802
Årets sparande		5 667 501
Årets sparande per kvm total vta		248

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 734 600	0	10 148 648	3 018 442	2 540 214
Reservering till fond 2018			2 599 000	-2 599 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-469 901	469 901	
Balanserat i ny räkning				2 540 214	-2 540 214
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					3 229 798
Belopp vid årets slut	2 734 600	0	12 277 747	3 429 556	3 229 798

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	5 558 655
Årets resultat	3 229 798
Reservering till underhållsfond	-2 599 000
Ianspråktagande av underhållsfond	469 901
Summa till stämmans förfogande	6 659 354

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	6 659 354
-------------------------	------------------

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

PK

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	18 887 439	18 888 955
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-11 295 397	-10 890 808
Övriga externa kostnader	Not 3	-578 874	-768 134
Planerat underhåll		-469 901	-1 111 813
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-690 782	-573 574
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 967 802	-1 786 199
Summa rörelsekostnader		-15 002 756	-15 130 528
Rörelseresultat		3 884 683	3 758 427
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	80 235	45 928
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-735 120	-1 264 141
Summa finansiella poster		-654 885	-1 218 213
Årets resultat		3 229 798	2 540 214

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	76 068 832	75 312 590
Pågående nyanläggningar	Not 8	3 803 990	1 679 094
		<u>79 872 822</u>	<u>76 991 684</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>79 873 322</u>	<u>76 992 184</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		109 234	114 815
Avräkningskonto HSB Stockholm		14 293 217	3 864 563
Placeringskonto HSB Stockholm		627	626
Övriga fordringar	Not 10	59 401	61 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	852 078	894 133
		<u>15 314 557</u>	<u>4 936 072</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	6 000 000	16 000 000
Kassa och bank	Not 13	426 213	307 908
Summa omsättningstillgångar		<u>21 740 770</u>	<u>21 243 980</u>
Summa tillgångar		<u>101 614 092</u>	<u>98 236 164</u>

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 734 600	2 734 600
Yttre underhållsfond	12 277 747	10 148 648
	<u>15 012 347</u>	<u>12 883 248</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 429 556	3 018 442
Årets resultat	3 229 798	2 540 214
	<u>6 659 354</u>	<u>5 558 655</u>
Summa eget kapital	<u>21 671 701</u>	<u>18 441 903</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>73 342 177</u>	<u>74 707 081</u>
	73 342 177	74 707 081
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 289 904	989 904
Leverantörsskulder	1 989 897	1 216 971
Skatteskulder	45 806	43 241
Övriga skulder	Not 16 44 228	41 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>3 230 379</u>	<u>2 795 714</u>
	6 600 214	5 087 180
Summa skulder	79 942 391	79 794 261
Summa eget kapital och skulder	<u>101 614 092</u>	<u>98 236 164</u>

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 229 798	2 540 214
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 967 802	1 786 199
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 197 600</u>	<u>4 326 413</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	50 170	-378 015
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>1 213 034</u>	<u>-41 311</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>6 460 804</u>	<u>3 907 086</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-4 848 940</u>	<u>-6 742 986</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-4 848 940</u>	<u>-6 742 986</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 064 904</u>	<u>13 370 096</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 064 904</u>	<u>13 370 096</u>
Årets kassaflöde	546 960	10 534 196
Likvida medel vid årets början	20 173 097	9 638 901
Likvida medel vid årets slut	20 720 057	20 173 097

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 BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,56 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 29 276 327 kr.

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	17 390 557	17 390 556
Årsavgifter el	634 348	635 717
Hyror	421 876	407 275
Övriga intäkter	493 690	490 550
Bruttoomsättning	<u>18 940 471</u>	<u>18 924 098</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-52 696	-34 650
Hyresförluster	-336	-493
	18 887 439	18 888 955
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 751 831	1 599 847
Reparationer	1 155 280	1 032 839
El	1 494 305	1 439 715
Uppvärmning	2 467 774	2 524 470
Vatten	1 127 140	1 215 295
Sophämtning	547 440	517 701
Fastighetsförsäkring	262 439	258 964
Kabel-TV och bredband	797 443	805 715
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	503 481	495 275
Förvaltningsarvoden	1 095 991	909 812
Övriga driftkostnader	92 274	91 175
	11 295 397	10 890 808
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	69 554	42 174
Administrationskostnader	255 085	412 935
Extern revision	29 000	27 500
Konsultkostnader	120 255	180 545
Medlemsavgifter	104 980	104 980
	578 874	768 134
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	382 780	286 720
Revisionsarvode	45 500	15 680
Övriga arvoden	54 600	103 040
Löner och övriga ersättningar	58 445	22 175
Sociala avgifter	135 668	133 603
Övriga personalkostnader	13 789	12 356
	690 782	573 574
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 793	1 497
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	1
Ränteintäkter skattekonto	0	25
Ränteintäkter HSB bunden placering	77 707	43 443
Övriga ränteintäkter	734	962
	80 235	45 928
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	733 733	1 263 972
Övriga räntekostnader	1 387	169
	735 120	1 264 141

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	123 224 478	117 397 495
Anskaffningsvärde mark	3 023 750	3 023 750
Årets investeringar	2 724 044	5 826 983
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 972 272	126 248 228
Ingående avskrivningar	-50 935 638	-49 149 439
Årets avskrivningar	-1 967 802	-1 786 199
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 903 440	-50 935 638
Utgående bokfört värde	76 068 832	75 312 590
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	191 000 000	191 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	478 000	478 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	96 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	287 478 000	287 478 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 679 094	763 091
Årets investeringar	4 848 940	6 742 986
Omklassificering till byggnad	-2 724 044	-5 826 983
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 803 990	1 679 094
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	58 951	58 951
Övriga fordringar	450	2 984
	59 401	61 935

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	825 580	869 427
Upplupna intäkter	26 498	24 706
	852 078	894 133

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

Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	6 000 000	16 000 000
	6 000 000	16 000 000

Not 13 Kassa och bank		
Nordea plusgiro	0	307 908
Övriga bankkonton	426 213	0
	426 213	307 908

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Statshypotek	148750	1,54%	2023-12-30	11 840 000	0
Stadshypotek	106375	0,45%	2019-06-30	10 204 052	544 216
Stadshypotek	107437	0,45%	2019-06-26	4 000 000	0
Stadshypotek	113931	0,45%	2019-08-02	14 925 000	300 000
Stadshypotek	88087	0,45%	2019-03-27	15 956 478	184 000
Swedbank hypotek	2754353668	2,83%	2024-09-25	12 096 551	96 688
Swedbank hypotek	2853103154	1,20%	2019-09-25	5 610 000	165 000
				74 632 081	1 289 904

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 73 342 177

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 68 182 561

Ställda säkerheter
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 90 547 300 90 547 300

Not 15 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	1 289 904	989 904

Not 16 Övriga skulder		
Momsskuld	40 448	40 090
Källskatt	2 520	0
Övriga kortfristiga skulder	1 260	1 260
	44 228	41 350

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	83 335	99 279
Förutbetalda hyror och avgifter	1 415 750	1 395 960
Övriga upplupna kostnader	1 731 294	1 300 475
	3 230 379	2 795 714

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



HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Stockholm, den 17/3-2019

Agnieszka Biziorek
Agnieszka Kamil Biziorek

Frida Tägt
Frida Tägt

Jahina Herling
Jahina Herling

Lars-Göran Rönberg
Lars-Göran Rönberg

Maria Strahl
Maria Strahl

Mathias Steen
Mathias Steen

Paul Wetzenstein Fern
Paul Wetzenstein Fern

Tomas Åberg
Tomas Åberg

Sofie Roy-Norell
Sofie Roy-Norell

Vår revisionsberättelse har 2019-03-23 lämnats beträffande denna årsredovisning

Emil Olander
Emil Olander

Godrun Svederang
Godrun Svederang

Joakim Häll
Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Agaten i Nacka för år 2018.

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 2018 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 revisionsred i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå

på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

NA

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 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 Agaten i Nacka för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 23 / 3 -2019



Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB



Gudrun Svedenäng

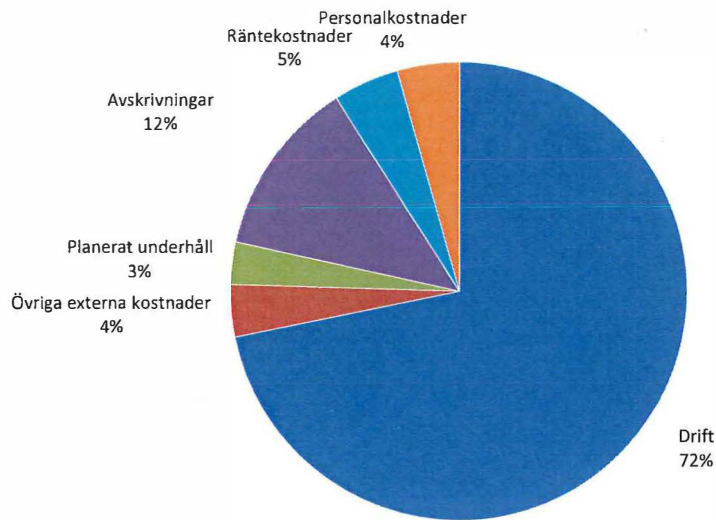
Av föreningen vald revisor



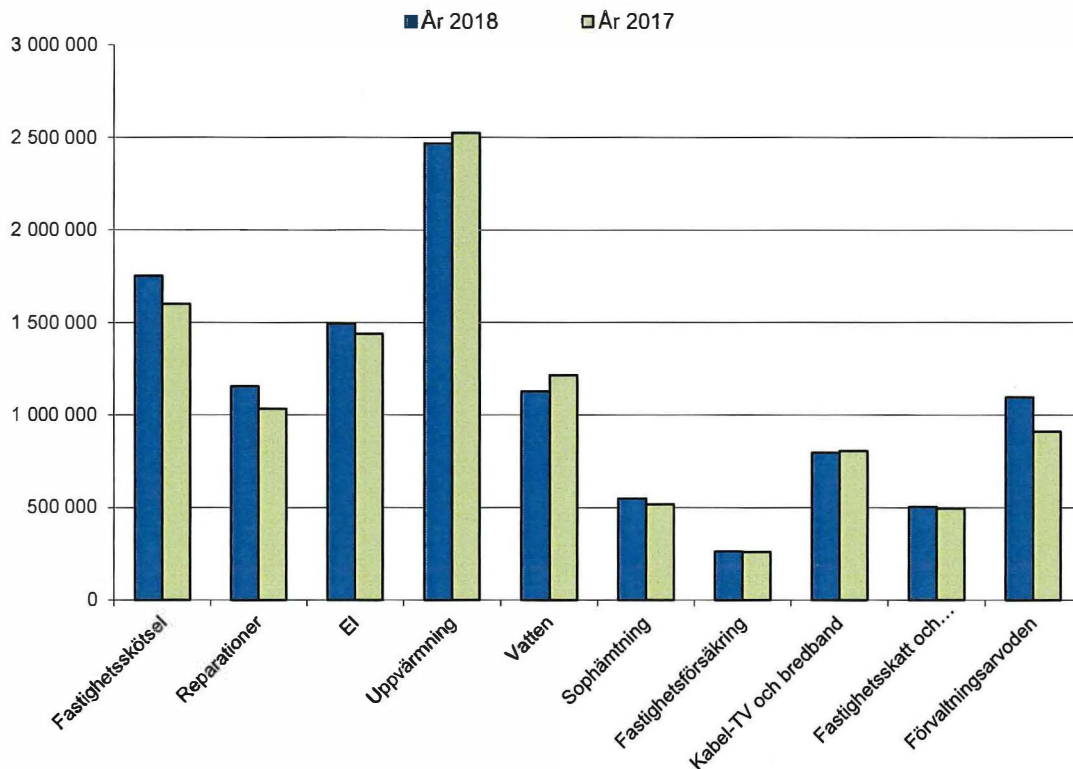
Emil Olander

HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor