



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB bostadsrättsförening Island i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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, driftkostnader 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.

HSB Bostadsrättsförening Island nr 612 i Nacka

Kallar till föreningsstämma

Föreningens årsstämma hållas **TISDAGEN DEN 28 NOVEMBER 2023 KL 19.00 i Föreningslokalen Freyvägen 3.**

Kaffe och glögg serveras från kl 18.30.

Bostadsbevis eller legitimation medtages och uppvisas vid ingång.

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledningen av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisor/er och suppleant
19. Val av revisor och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedning
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Motion från styrelsen om nya stadgar Förslag HSB Normalstadgar 2023 för bostadsrättsföreningen
24. Föreningsstämmans avslutande

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt har de tillsammans en röst.

Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmarna en röst.

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

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

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

Medlem får på föreningsstämman medföra ett biträde.

Nacka 2023-10-27//Styrelsen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Island i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-0683 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-06-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Igelboda 34:7	1964-01-01	1963
Igelboda 34:8	1964-01-01	1962 och 1964

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	498
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4375
1	lägenheter (hyresrätt)	62
11	p-platser	0
Totalt 89 objekt		4935

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 24 st 2 rok, 20 st 3 rok, 7 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Thomas Lundberg	Ordförande	2019-04-09
Bengt Dahlfors	Ledamot	1901-01-01
Peter Lundgren	Ledamot	1901-01-01
Christina Schön	HSB-ledamot	2020-01-02
Per Oscar Smeback	Ledamot	2018-01-08
Carl Johansson	Ledamot	2020-01-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Lundberg, Per Smedback och Beng Dahlfors.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bengt Dahlfors, Peter Lundgren, Thomas Lundberg, Per Oscar Smeback, Carl Johansson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Tomas Klason vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Jan Bäckström, sammankallande samt Gunilla Blomström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-29. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar varav två fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5% från och med 2023-07-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-07-07.

Under året har 2 st tvättmaskiner byts ut.

Samtliga 7 hyreslokaler är uthyrda.

Storstädning utförs årligen.

Vår- och höststädning har utförts med efterföljande korvgrillning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2014 Stambyte

2016/2017 Byte av takpapp

2000 Nya värmepumpar

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

2023 Radonmätning

2024 Byte stuprör och hängrännor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 9 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	42	186	204	249	268
Skuldsättning, kr/kvm	3 223	3 272	3 338	3 403	3 573
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	377	278	228	211	197
Driftskostnad, kr/kvm	700	580	550	506	478
Årsavgifter, kr/kvm	791	791	791	791	791
Totala intäkter, kr/kvm	833	806	800	800	799
Nettoomsättning, tkr	4 152	3 994	3 969	3 969	3 966
Resultat efter finansiella poster, tkr	-299	10	426	654	634
Soliditet, %	35	35	35	33	30

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	635 120	0	0	635 120
Underhållsfond, kr	3 429 011	0	312 000	3 741 011
S:a bundet eget kapital, kr	4 064 131	0	312 000	4 376 131
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 105 414	9 832	-312 000	4 803 246
Årets resultat, kr	9 832	-9 832	298 771	-298 771
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 115 246	0	-13 229	4 504 475
S:a eget kapital, kr	9 179 377	0	298 771	8 880 606

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 744 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 115 246
Årets resultat, kr	-298 771
Reservation till underhållsfond, kr	-312 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 504 475

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 504 475
------------------------------------	------------------

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

HSB bostadsrättsförening Island i Nacka

Resultaträkning		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 152 583	3 993 826
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 250 239	-2 683 680
Övriga externa kostnader	Not 3	-75 573	-71 641
Planerat underhåll		0	-415 740
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-156 011	-130 859
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-509 837	-499 415
Summa rörelsekostnader		-3 991 659	-3 801 336
Rörelseresultat		160 924	192 491
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	40 593	12 453
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-500 288	-195 112
Summa finansiella poster		-459 695	-182 659
Årets resultat		-298 771	9 832

HSB bostadsrättsförening Island i Nacka

Balansräkning		2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	21 780 237	22 279 652
Inventarier och maskiner	Not 8	93 803	0
		<u>21 874 040</u>	<u>22 279 652</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 874 540</u>	<u>22 280 152</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		13 409	3 054
Avräkningskonto HSB Stockholm		377 471	880 314
Placeringskonto HSB Stockholm		75	74
Övriga fordringar	Not 10	143 739	31 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	445 653	499 173
		<u>980 347</u>	<u>1 414 511</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 750 000	2 500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 730 347</u>	<u>3 914 511</u>
Summa tillgångar		<u>25 604 887</u>	<u>26 194 663</u>

HSB bostadsrättsförening Island i Nacka

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	635 120	635 120
Yttre underhållsfond	3 741 011	3 429 011
	<u>4 376 131</u>	<u>4 064 131</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 803 246	5 105 414
Årets resultat	-298 771	9 832
	<u>4 504 475</u>	<u>5 115 246</u>
Summa eget kapital	<u>8 880 606</u>	<u>9 179 376</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>1 375 000</u>	<u>1 675 000</u>
	1 375 000	1 675 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 14 532 406	14 598 806
Leverantörsskulder	163 512	40 197
Fond för inre underhåll	247 804	246 637
Övriga skulder	Not 15 13 938	13 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>391 622</u>	<u>440 709</u>
	15 349 282	15 340 286
Summa skulder	16 724 282	17 015 286
Summa eget kapital och skulder	<u>25 604 887</u>	<u>26 194 663</u>

HSB bostadsrättsförening Island i Nacka

Kassaflödesanalys	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-298 771	9 832
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	509 837	499 415
Kassaflöde från löpande verksamhet	211 066	509 247
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 679	-236 722
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	75 395	11 500
Kassaflöde från löpande verksamhet	217 783	284 024
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-104 225	-419 788
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-104 225	-419 788
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-366 400	-324 932
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-366 400	-324 932
Årets kassaflöde	-252 842	-460 696
Likvida medel vid årets början	3 380 388	3 841 084
Likvida medel vid årets slut	3 127 546	3 380 388

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

HSB bostadsrättsförening Island i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Belopp anges i kronor om inget annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,47% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 1 584 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.

HSB bostadsrättsförening Island i Nacka

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	3 461 388	3 459 842
Hyrer	510 810	497 274
Elstöd	114 641	0
Försäkringsersättning	50 000	0
Övriga intäkter	30 852	48 938
Bruttoomsättning	<u>4 167 691</u>	<u>4 006 054</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-2 880	0
Avsatt till inre fond	<u>-12 228</u>	<u>-12 228</u>
	4 152 583	3 993 826
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	297 147	255 611
Reparationer	193 550	158 542
El	458 450	360 688
Uppvärmning	1 181 329	796 959
Vatten	235 035	224 125
Sophämtning	144 475	152 353
Fastighetsförsäkring	63 706	57 851
Kabel-TV och bredband	231 552	231 921
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	143 782	137 219
Förvaltningsarvoden	288 386	277 999
Övriga driftkostnader	12 827	30 412
	<u>3 250 239</u>	<u>2 683 680</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	
Hyrer och arrenden	400	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 232	8 019
Administrationskostnader	25 263	17 860
Extern revision	12 125	11 125
Konsultkostnader	5 813	5 813
Medlemsavgifter	24 741	28 825
	<u>75 573</u>	<u>71 641</u>

HSB bostadsrättsförening Island i Nacka

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	97 600	87 600
Revisionsarvode	7 600	7 600
Övriga arvoden	13 600	6 000
Sociala avgifter	18 811	15 359
Övriga personalkostnader	18 400	14 300
	156 011	130 859
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	424	706
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	39 369	11 316
Övriga ränteintäkter	799	431
	40 593	12 453
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	500 288	195 112
	500 288	195 112

HSB bostadsrättsförening Island i Nacka

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 7	Byggnader och mark	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	33 386 287	32 966 499
Anskaffningsvärde mark	468 800	468 800
Årets investeringar	0	419 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 855 087	33 855 087
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 575 435	-11 076 020
Årets avskrivningar	-499 415	-499 415
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 074 850	-11 575 435
Utgående bokfört värde	21 780 237	22 279 652
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 030 000	2 030 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	907 000	907 000
Summa taxeringsvärde	83 937 000	83 937 000
Not 8	Inventarier och maskiner	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Årets investeringar	104 225	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 225	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar	-10 422	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 422	0
Bokfört värde	93 803	0
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	69 759	716
Skattefordran	23 980	31 180
Försäkringsersättning	50 000	0
	143 739	31 896

HSB bostadsrättsförening Island i Nacka

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Förutbetalda kostnader	435 276	498 368
Upplupna intäkter	10 377	804
	445 653	499 173

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

Not 12	Kortfristiga placeringar	
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	250 000	2 500 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 000 000	0
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	500 000	0
	2 750 000	2 500 000

Not 13	Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
SBAB	24353087	4,61%	2024-01-30	4 372 936	28 650	
SBAB	24353095	4,61%	2024-01-30	4 872 936	28 654	
SBAB	24353109	4,84%	2023-09-19	4 986 534	17 600	
SBAB	24353125	2,41%	2025-09-18	1 675 000	300 000	
				15 907 406	374 904	

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 14 032 886

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 1 375 000

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 20 000 000 20 000 000

Not 14	Skulder till kreditinstitut	
Kortfristig del av långfristig skuld	14 532 406	14 598 806
	14 532 406	14 598 806

Not 15	Övriga skulder	
Depositioner	13 938	13 938
	13 938	13 938

HSB bostadsrättsförening Island i Nacka

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	815	0
Förutbetalda hyror och avgifter	342 751	354 338
Övriga upplupna kostnader	48 056	86 371
	391 622	440 709

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

Not 17 **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Bengt Dahlfors

.....
Carl Johansson

.....
Christina Schön

.....
Per Oscar Smeback

.....
Peter Lundgren

.....
Thomas Lundberg

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

.....
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Island i Nacka, org.nr. 714000-0683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Island i Nacka för räkenskapsåret 2022-07-01--2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Island i Nacka för räkenskapsåret 2022-07-01--2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Klason
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB bostadsrättsförening Island i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS LUNDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 13:47:32



CHRISTINA SCHÖN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-27 kl. 21:20:32



BENGT DAHLFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 10:48:36



CARL JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-29 kl. 11:44:13



PETER LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 10:01:14



PER OSCAR SMEBACK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-19 kl. 08:52:38



TOMAS KLASON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 15:39:26



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 19:26:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB bostadsrättsförening Island i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS KLASON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 15:41:44



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

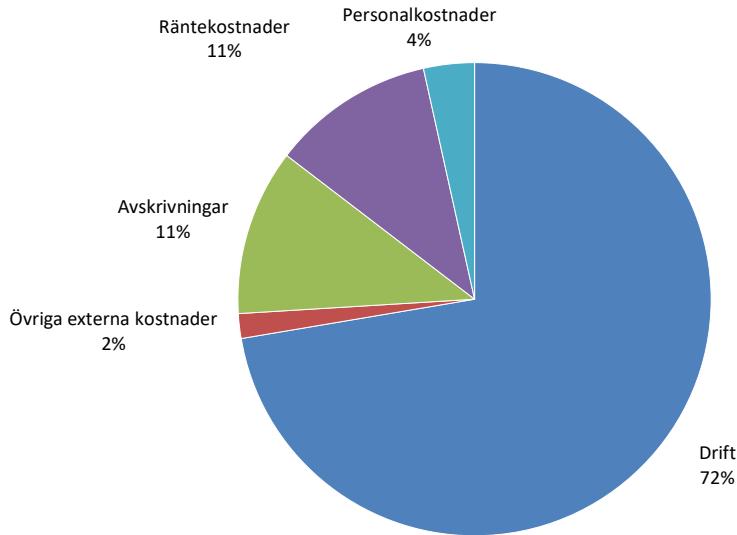
E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 19:25:57



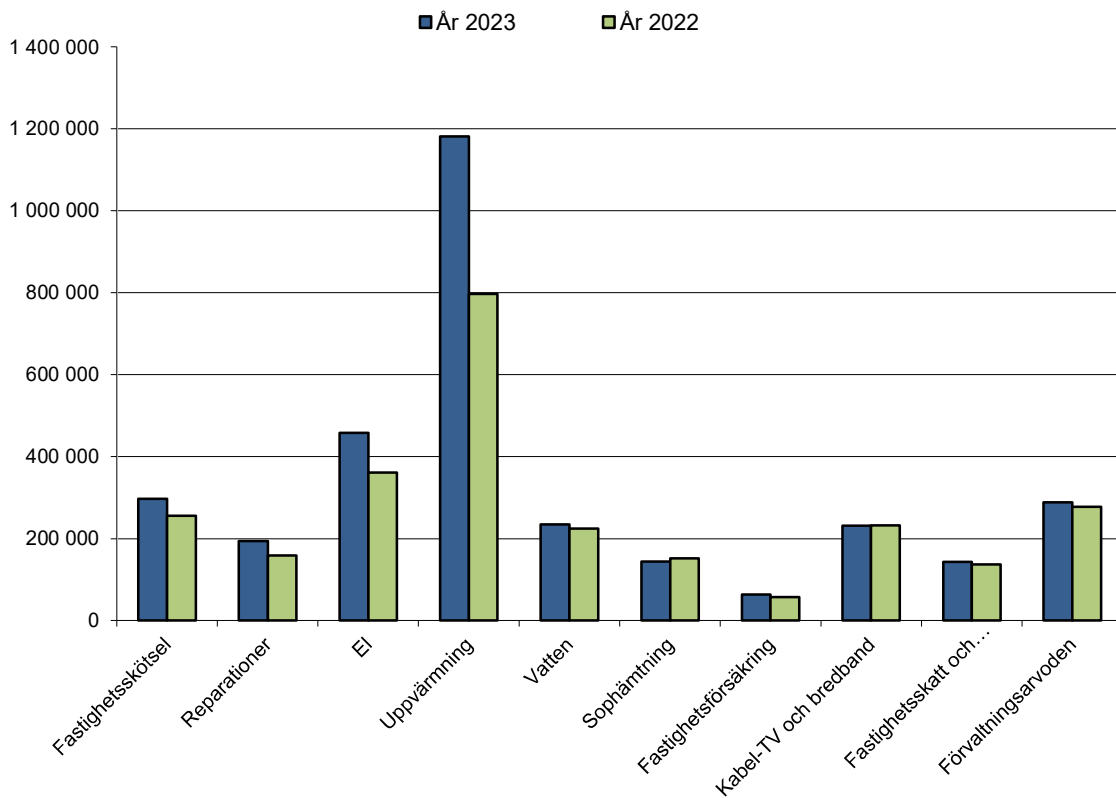


HSB bostadsrättsförening Island i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Fullmakt

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.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor