



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB bostadsrättsförening Island i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Island i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-0683 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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 styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	498
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 375
5	förråd	39
1	lägenheter (hyresrätt)	62
11	p-platser	0
Totalt 94 objekt		4 974

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	2002-11-15
Peter Lundgren	Ledamot	2013-11-15
Christina Schön	HSB-ledamot	2020-01-02
Per Oscar Smeback	Ledamot	2018-01-08
Carl Johansson	Ledamot	2020-01-02
Rasmus Jerndal	Ledamot	2023-12-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Lundgren, Carl Johansson, Rasmus Jerndal.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Dahlfors, Peter Lundgren, Thomas Lundberg och Carl Johansson.

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

Valberedning har varit: Jan Bäckström, Gunilla Blomström och Cecilia Weiss, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-28. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10% från och med 2024-07-01.

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 2024-04-17.

Oljebrännaren utbytt

Samtliga 7 hyreslokaler är uthyrda.
Radonmätning utförd

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:

2024/2025 Radonåtgärder

2025 Översyn stuprör och hängrännor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	67	42	186	204	249
Skuldsättning, kr/kvm	3 166	3 223	3 272	3 338	3 403
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 572	3 636	3 720	3 794	3 868
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	293	377	278	228	211
Årsavgifter, kr/kvm	831	791	791	791	791
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	83	87	87	87
Totala intäkter, kr/kvm	845	833	806	800	800
Nettoomsättning, tkr	4 153	4 152	3 994	3 969	3 969
Resultat efter finansiella poster, tkr	-265	-299	10	426	654
Soliditet, %	33	35	35	35	33

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust- negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader.

För att möta ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter med 10% från och med 2024-07-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	635 120	0	0	635 120
Underhållsfond, kr	3 741 010	0	227 714	3 968 724
S:a bundet eget kapital, kr	4 376 130	0	227 714	4 603 844
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 803 246	-298 771	-227 714	4 276 762
Årets resultat, kr	-298 771	298 771	-264 887	-264 887
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 504 475	0	-492 601	4 011 875
S:a eget kapital, kr	8 880 605	0	-264 887	8 615 719

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 315 000 kr samt ianspråktagande skett med 87 287 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	4 504 475
Årets resultat, kr	-264 887
Reservation till underhållsfond, kr	-315 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	87 287
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 011 875

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 011 875
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

2023-07-01
2024-06-30

2022-07-01
2023-06-30

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	4 152 820	3 987 942
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 557	164 641
Summa Rörelseintäkter		4 170 377	4 152 583

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 907 897	-3 219 722
Övriga externa kostnader	Not 5	-205 721	-106 090
Personalkostnader	Not 6	-157 763	-156 011
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-509 834	-509 837
Summa Rörelsekostnader		-3 781 215	-3 991 659

Rörelseresultat

389 162 **160 924**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	91 996	40 593
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-746 044	-500 288
Summa Finansiella poster		-654 048	-459 695

Resultat efter finansiella poster

-264 887 **-298 771**

Resultat före skatt

-264 887 **-298 771**

Årets resultat

-264 887 **-298 771**

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	21 280 825	21 780 237
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	83 381	93 803
Summa Materiella anläggningstillgångar		21 364 206	21 874 040

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

21 364 706 **21 874 540**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		30 000	13 409
Aktuell skattefordran		23 299	23 980
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 000 899	447 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	786 695	495 653
Summa Kortfristiga fordringar		1 840 893	980 347

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 500 000	2 750 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 500 000	2 750 000

Summa Omsättningstillgångar

4 340 893 **3 730 347**

Summa Tillgångar

25 705 599 **25 604 887**

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	635 120	635 120
Fond för yttre underhåll	3 968 724	3 741 010
Summa Bundet eget kapital	4 603 844	4 376 130

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 276 762	4 803 246
Årets resultat	-264 887	-298 771
Summa Fritt eget kapital	4 011 875	4 504 475

Summa Eget kapital

8 615 719

8 880 605

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 450 000	1 375 000
Summa Långfristiga skulder		1 450 000	1 375 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 175 556	14 532 406
Leverantörsskulder		631 992	163 512
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	268 972	284 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	563 360	369 351
Summa Kortfristiga skulder		15 639 880	15 349 282

Summa Skulder

17 089 880

16 724 282

Summa Eget kapital och skulder

25 705 599

25 604 887

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
--	--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	389 162	160 924
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	509 834	509 837
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Erhållen ränta	77 214	40 593
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-562 633	-499 473
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-225 764	-66 449
------------------------------------------------	----------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	464 037	72 350
---------------------------------------------	---------	--------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	238 273	5 902
------------------------------------------------------------	----------------	--------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-104 225
-------------------------------------------------------	---	----------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-104 225
-------------------------------------------------------	----------	-----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-281 850	-366 400
--------------------------------------------------------	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-281 850	-366 400
--------------------------------------------------------	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	370 000	-252 842
-------------------------	----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	3 127 546	3 380 388
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	3 497 546	3 127 546
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 633 927	3 461 388
	Hyror bostäder	65 327	61 212
	Hyror lokaler	426 801	420 150
	Hyror garage och parkeringsplatser	16 500	13 200
	Hyror övrigt	9 684	9 684
	Övriga primära intäkter	32 810	37 416
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 185 049	4 003 050
	Hysesbortfall	-20 001	-2 880
	Avsatt till inre fond	-12 228	-12 228
	<i>Summa</i>	-32 229	-15 108
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 152 820	3 987 942
		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	16 807	50 000
	Övriga sekundära intäkter	750	114 641
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	17 557	164 641
		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-227 557	-239 240
	Snö och halk-bekämpning	-92 264	-57 907
	Reparationer	-162 758	-114 034
	Planerat underhåll	-87 288	0
	Försäkringsskador	-13 491	-79 516
	EI	-299 964	-458 450
	Uppvärmning	-832 174	-1 181 329
	Vatten	-315 181	-235 035
	Sophämtning	-146 285	-144 475
	Fastighetsförsäkring	-71 233	-63 706
	Kabel-TV och bredband	-233 302	-231 552
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-142 870	-143 782
	Förvaltningsavtalskostnader	-283 530	-270 696
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 907 897	-3 219 722

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-400
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 964	-7 232
	Administrationskostnader	-11 156	-13 074
	Extern revision	-13 250	-12 125
	Konsultkostnader	-50 009	-5 813
	Medlemsavgifter	-30 830	-24 741
	Föreningsverksamhet	-26 065	-18 949
	Övriga förvaltningskostnader	-68 447	-23 757
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-205 721	-106 090
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-114 500	-97 600
	Revisionsarvode	-7 600	-7 600
	Övriga arvoden	-13 600	-13 600
	Sociala avgifter	-22 063	-18 811
	Övriga personalkostnader	0	-18 400
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-157 763	-156 011
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	426	424
	Ränteintäkter HSB bunden placering	90 204	39 370
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 365	799
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	91 996	40 593
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-743 494	-500 288
	Övriga räntekostnader	-2 550	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-746 044	-500 288

Not 9	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 386 287	33 386 287
	Ingående anskaffningsvärde mark	468 800	468 800
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	33 855 087	33 855 087
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 074 850	-11 575 435
	Årets avskrivningar	-499 412	-499 415
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-12 574 262	-12 074 850
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 280 825	21 780 237
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	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	83 937 000	83 937 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	20 000 000	20 000 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	104 225	0
	Årets investeringar	0	104 225
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	104 225	104 225
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 422	0
	Årets avskrivningar	-10 422	-10 422
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-20 844	-10 422
	<i>Utgående redovisat värde</i>	83 381	93 803
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	997 546	377 546
Övriga fordringar	3 353	69 759
Summa Övriga fordringar	1 000 899	447 305

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
---------------	-----------------------------------------------------	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	14 782	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	771 913	495 653
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	786 695	495 653

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-06-30	2023-06-30
---------------	----------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	2 500 000	2 750 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	2 500 000	2 750 000

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-06-30
---------------	--------------------------------------------------------	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	4,75%	2024-09-19	4 972 240	20 434
SBAB	2,41%	2025-09-18	1 450 000	300 000
SBAB	4,86%	2025-01-30	4 351 658	30 416
SBAB	4,86%	2025-01-30	4 851 658	30 416
			15 625 556	381 266

Långfristig del	1 150 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	14 175 556
Kortfristig del	14 475 556
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	381 266
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 525 064
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,60%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-06-30			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	4,75%	2024-09-19	4 972 240	20 434
	SBAB	2,41%	2025-09-18	1 450 000	300 000
	SBAB	4,86%	2025-01-30	4 351 658	30 416
	SBAB	4,86%	2025-01-30	4 851 658	30 416
				15 625 556	381 266
	Nästa års amortering av långfristig skuld			300 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			14 175 556	
	Kortfristig del			14 475 556	
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-06-30		2023-06-30	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner		0	13 938	
	Inre fond		255 069	247 804	
	Övriga kortfristiga skulder		13 903	22 271	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		268 972	284 013	
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30		2023-06-30	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		331 808	320 480	
	Upplupna räntekostnader		184 226	815	
	Övriga upplupna kostnader		47 326	48 056	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		563 360	369 351	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2023-07-01--2024-06-30.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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. 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 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.

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 2023-07-01--2024-06-30 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Klason
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 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: 2024-10-07 kl. 13:22:03



CHRISTINA SCHÖN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-03 kl. 14:12:12



RASMUS JERNDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-15 kl. 21:39:34



BENGT DAHLFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-05 kl. 09:49:46



CARL JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-08 kl. 12:44:26



PETER LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-08 kl. 16:13:04



PER OSCAR SMEBACK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-02 kl. 21:04:27



TOMAS KLASON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 15:18:04



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 15:30:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 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: 2024-10-29 kl. 15:19:30



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 15:28:52



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.