



**Årsredovisning för  
Brf Isänkan  
2017-07-01 – 2018-06-30**

# 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.*

## Kallelse till HSB Brf. Isänkan Ordinarie föreningsstämma

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Isänkan i Nacka kallas härmed till Ordinarie föreningsstämma.

**När:** Torsdagen 6 december 2018, kl. 19.00

**Var:** Föreningslokalen Sturevägen 8 B nb.

### Dagordning:

1. Öppnande av föreningsstämma
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande utav röstlängd
5. Fastställande utav dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om framställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i anledningen av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden för styrelsemedlemmarna och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor/er och suppleant
16. Val av valberedning
17. Erforderligt val av representation i HSB
18. Övriga i kallelsen anmälda ärenden
  - Inkommen motion den 28 september, bilaga 1.
19. Slutande utav föreningsstämma

Vi bjuder på fika,

Varm välkomna

**Inkommen motion den 28 september 2018.**

Den stora björken borde beskäras kraftigt, kanske halveras, för att minska den stora mängden björkpollen som i våras var mycket besvärande. Lövmängden kan därmed också minskas vid städningar.

Folke Janander, Lgh. 27

*Motionären yrkar på att den stora björken (mellan fastigheterna) borde beskäras kraftigt.*

**Styrelsens motionsvar:**

Styrelsen har tittat och gått genom föreningens trädbestånd tillsammans med Högdahls Arboristvård i Fisksätra för att få ett professionellt omdöme för kommande trädunderhåll. Högdahls Arboristvård fann att våran björk är i mycket gott skick och avrådde från att beskära trädet då det finns en mycket stor risk att en kraftig beskärning utav en äldre björk kan förfula det. Däremot rekommenderar man att av estetiska skäl putsa kronan med 6 - 10 års intervaller för att ta bort enstaka utstickande grenar.

*Med bakgrund till Högdahls Arboristvårds rekommendation föreslår styrelsen att stämman avslår motionen.*



Org Nr. 769610-2909

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

Org.nr: 769610-2909

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-07-01 - 2018-06-30

dy



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2017-07-01 - 2018-06-30

### 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 Igelboda 44:1 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	36	1 982
Hysesrätter	1	57
Förråd	2	33

Föreningens fastighet är byggd 1967 värdeår 1967

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa Försäkrings AB.  
I försäkringen ingår bostadsrättsstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 2 %.

#### Genomfört och planerat underhåll

Under året har föreningen målat källargångar och cykelrum, samt bytt en del armaturer i källargångarna till LED-lampor med närvarokontroll.

Kyl/frys har bytts ut i föreningens hyreslägenhet.

Lagstadgad Energideklaration har genomförts med åtgärdsförslag.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Trapphus och entréer	Målning enligt underhållsplan
2019	Tvättstuga	Uppfräschning vilket var planerat under 2018. Sköts upp på grund av brist på offerter.

Inga större underhållsåtgärder är planerade inom de närmaste åren.

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Stamledning	Byte av kulventiler för varm/kallvatten.
2015	Entréportar	Byte till nya entréportar med kodlås.
2014	Stammar	Stambyte genom rellining.
2013	Fönster	Byte av fönsterpartier på gavlarna.
2011	Vind	Tilläggsisolering.

#### Övriga väsentliga händelser

Föreningen har antagit HSB Normalstadgar 2011, vilka har registrerats utav Bolagsverket 2018-01-29.

Planerat underhåll utav tvättstugan genomfördes aldrig på grund av brist på offerter.

24



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-12-07. Vid stämman deltog 11 medlemmar varav 10 var röstberättigade. Samt tre icke medlemmar.

Extra föreningsstämma som avhandlade ändring av stadgar hölls den 2017-10-10. 7 st. röstberättigade medlemmar deltog.

### Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Adam Stanczak	Ordförande
Jessica Bergwall	Ekonomiansvarig
Sara Nordström	Sekreterare
Velkko Melakari	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Adam Stanczak

Styrelsen har under året hållit 9 protokolförda styrelsemöten

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jessica Bergwall, Sara Nordström, Adam Stanczak. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Ernst Isaksson Föreningsvald ordinarie  
Daniel Yousif Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Valberedning

Valberedningen består av Emil Hallgren.

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-04-22.

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 46 (45) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 5 (4) överlåtelse skett.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 443	1 420	1 450	1 426	1 431
Resultat efter finansiella poster	-11	-133	-96	-230	66
Årsavgift*, kr/kvm	687	671	656	650	654
Drift**, kr/kvm	359	402	364	380	325
Belåning, kr/kvm***	4 051	4 105	5 127	5 184	5 238
Soliditet	70%	70%	65%	62%	63%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

\*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

\*\*\* Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

## Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

24



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

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		1 442 860
Rörelsekostnader	-	1 355 412
Finansiella poster	-	98 691
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 242</b>
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	486 916
<b>Årets sparande</b>		<b>475 674</b>
<b>Årets sparande per kvm total vta</b>		<b>230</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 931 827	4 299 486	1 748 866	-2 776 738	-132 569
Reservering till fond 2017			99 350	-99 350	
Anspråktagande av fond 2017			0	0	
Balanserat i ny räkning				-132 569	132 569
Årets resultat					-11 242
Belopp vid årets slut	16 931 827	4 299 486	1 848 216	-3 008 658	-11 242

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 909 308
Årets resultat	-11 242
Reservering till underhållsfond	-99 350
Anspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	<b>-3 019 900</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-3 019 900</b>
-------------------------	-------------------

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

8.4





## HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

Resultaträkning		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 442 860	1 419 563
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-742 843	-833 867
Övriga externa kostnader	Not 3	-52 837	-44 791
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-72 817	-71 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-486 916	-486 916
Summa rörelsekostnader		-1 355 412	-1 436 609
<b>Rörelseresultat</b>		<b>87 448</b>	<b>-17 046</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 045	8 895
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-104 736	-124 418
Summa finansiella poster		-98 691	-115 523
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 242</b>	<b>-132 569</b>

D.Y

**HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	26 179 718	26 655 871
Inventarier och maskiner	Not 8	32 292	43 055
		<u>26 212 010</u>	<u>26 698 926</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 212 510</u>	<u>26 699 426</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 603	484
Avräkningskonto HSB Stockholm		292 838	244 557
Placeringskonto HSB Stockholm		1 083 557	732 044
Övriga fordringar	Not 10	57 487	58 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	64 690	68 277
		<u>1 503 175</u>	<u>1 103 663</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 503 175</u>	<u>2 103 663</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>28 715 685</u></b>	<b><u>28 803 089</u></b>

P.Y

**HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		16 931 827	16 931 827
Upplåtelseavgifter		4 299 486	4 299 486
Yttre underhållsfond		1 848 216	1 748 866
		<u>23 079 529</u>	<u>22 980 179</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 008 657	-2 776 738
Årets resultat		-11 242	-132 569
		<u>-3 019 900</u>	<u>-2 909 308</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>20 059 629</u>	<u>20 070 871</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>8 276 415</u>	<u>8 394 211</u>
		8 276 415	8 394 211
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	117 796	111 313
Leverantörsskulder		100 320	69 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>161 525</u>	<u>157 350</u>
		379 641	338 007
<b>Summa skulder</b>		<u>8 656 056</u>	<u>8 732 218</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>28 715 685</u>	<u>28 803 089</u>

24

**HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-07-01 2018-06-30</b>	<b>2016-07-01 2017-06-30</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-11 242	-132 569
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	486 916	486 916
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>475 674</u>	<u>354 347</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	282	21 040
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>35 151</u>	<u>-26 307</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>511 106</u>	<u>349 080</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-111 313</u>	<u>-2 117 796</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-111 313</u>	<u>-2 117 796</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>399 793</b>	<b>-1 768 716</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 976 601</b>	<b>3 745 318</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 376 395</b>	<b>1 976 601</b>

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

D.Y



## **HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan 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 2,19% av anskaffningsvärdet.

#### **Avskrivning inventarer och maskiner**

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och lanspråkstagande 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.

24

**HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2017-07-01 2018-06-30</b>	<b>2016-07-01 2017-06-30</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 360 824	1 329 528
Hyror	67 020	67 020
Övriga intäkter	15 095	23 015
Bruttoomsättning	<u>1 442 939</u>	<u>1 419 563</u>
Hysesförluster	-79	0
	<b>1 442 860</b>	<b>1 419 563</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	55 246	108 857
Reparationer	49 917	162 854
El	47 963	41 538
Uppvärmning	203 427	188 386
Vatten	99 997	97 156
Sophämtning	49 437	35 893
Fastighetsförsäkring	46 435	44 182
Kabel-TV och bredband	31 058	27 838
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	49 469	48 655
Förvaltningsarvoden	92 684	69 328
Övriga driftkostnader	17 210	9 180
	<u>742 843</u>	<u>833 867</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varulinköp	15 690	11 076
Administrationskostnader	16 139	12 945
Extern revision	8 938	8 700
Medlemsavgifter	12 070	12 070
	<u>52 837</u>	<u>44 791</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	44 300	44 500
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	500	0
Löner och övriga ersättningar	6 300	5 125
Sociala avgifter	16 717	16 410
	<u>72 817</u>	<u>71 035</u>
<b>Not 5 Räntelätkter och liknande resultatposter</b>		
Räntelätkter avräkningskonto HSB Stockholm	174	249
Räntelätkter HSB placeringskonto	810	2 318
Räntelätkter skattekonto	0	265
Räntelätkter HSB bunden placering	5 000	5 933
Övriga räntelätkter	61	129
	<u>6 045</u>	<u>8 895</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	104 736	124 418
	<u>104 736</u>	<u>124 418</u>

P.Y

**HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	21 815 568	21 815 568
Anskaffningsvärde mark	8 043 116	8 043 116
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 858 684</b>	<b>29 858 684</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-3 202 813	-2 726 660
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 678 966</b>	<b>-3 202 813</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>26 179 718</b>	<b>26 655 871</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 400 000	13 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 600 000	7 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>21 000 000</b>	<b>21 000 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	149 258	149 258
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>149 258</b>	<b>149 258</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-106 203	-95 440
Årets avskrivningar	-10 763	-10 763
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-116 966</b>	<b>-106 203</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>32 292</b>	<b>43 055</b>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattkonto	8 385	8 385
Skattefordran	49 102	49 916
	<b>57 487</b>	<b>58 301</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	63 456	66 294
Upplupna intäkter	1 234	1 983
	<b>64 690</b>	<b>68 277</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

24

**HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka****Notar** **2018-06-30** **2017-06-30**

<b>Not 13</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	16 931 827	4 299 486	1 748 866	-2 776 738	-132 569
	Resultatdisposition			99 350	-231 919	132 569
	Årets resultat					-11 242
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>16 931 827</b>	<b>4 299 486</b>	<b>1 848 216</b>	<b>-3 008 657</b>	<b>-11 242</b>

**Not 14** **Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteaändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	11081	1,14%	2019-03-30	2 970 744	40 000
Stadshypotek	28595	0,93%	2018-10-03	469 903	25 932
Stadshypotek	957939	1,35%	2019-06-30	2 413 404	25 404
Stadshypotek	108859	1,35%	2018-09-30	2 540 160	26 460
				<b>8 394 211</b>	<b>117 796</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 8 276 415Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 805 231**Ställda säkerheter**Fastighetsinretningar ställda för skulder till kreditinstitut 12 350 000 12 350 000**Not 15** **Övriga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 117 796 111 313**Not 16** **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	1 056	1 189
Förutbetalda hyror och avgifter	118 838	114 858
Övriga upplupna kostnader	41 631	41 303
	<b>161 525</b>	<b>157 350</b>

Överstående 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

D.Y





Org Nr: 769610-2909

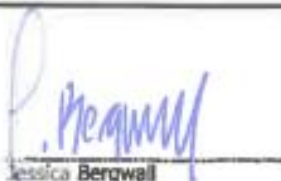
## HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

Noter

2018-06-30 2017-06-30

Stockholm, den 23/11-2018

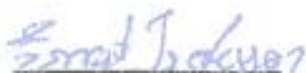
  
Adam Stanczak

  
Jessica Bergwall

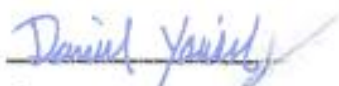
  
Sara Nordström

  
Veikko Melakari

Vår revisionsberättelse har 2018-11-30 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Daniel Yousif

Av föreningen vald revisor



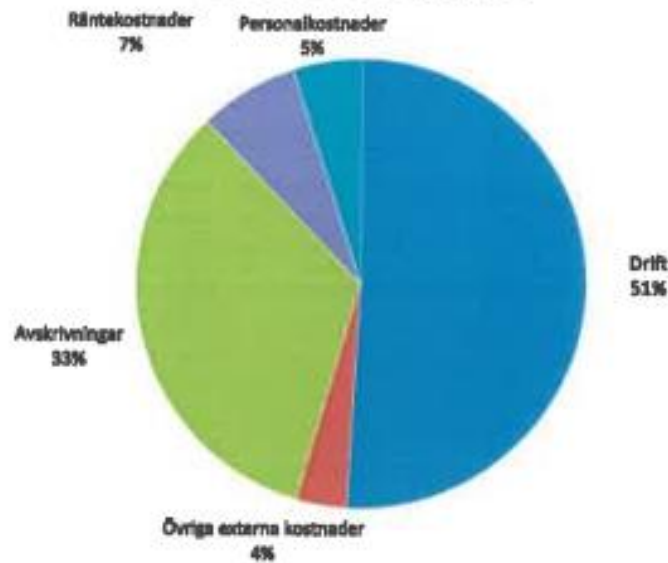
Daniel Yousif

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

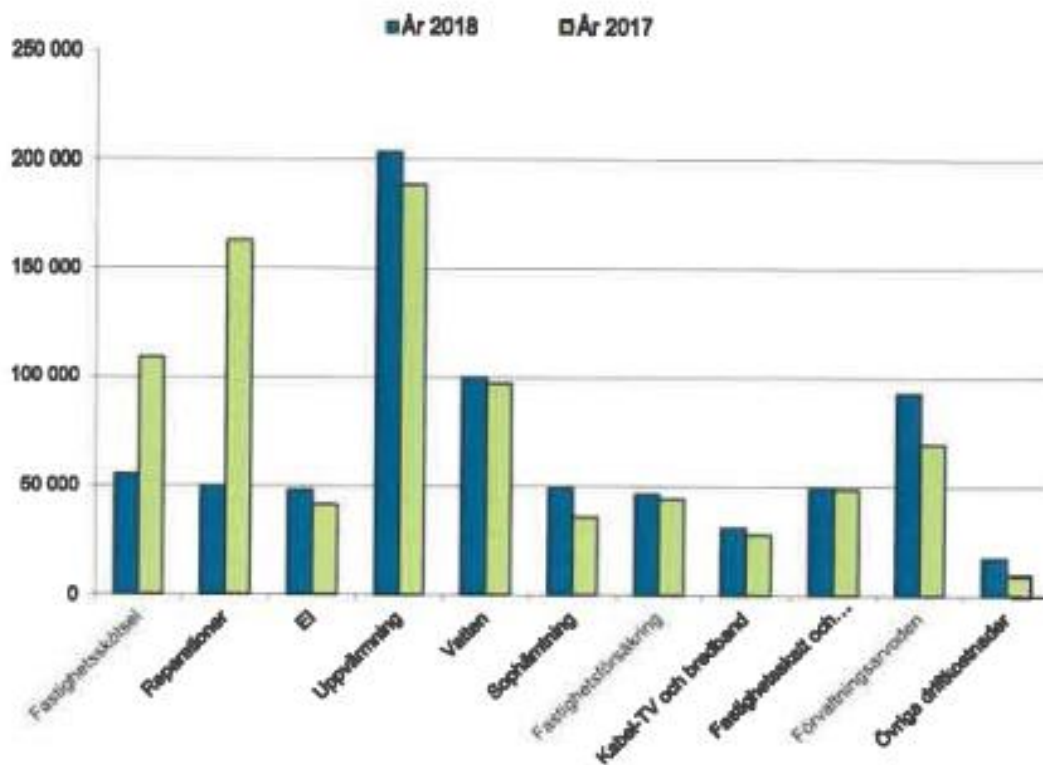


## HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman | HSB Brf Isånikan | Nacka, org.nr. 769610-2909

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Isånikan i Nacka för år 2017-07-01–2018-06-30.

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 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 revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 kreditvärdhet 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 granskningåtgärder 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 granskningåtgärder 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 bristerna i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsansatta 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 Isånkan i Nacka för år 2017-07-01—2018-06-30 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 revisions sed i Sverige. Revisor 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 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisor 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 revisor 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 30 / 11 2018

Daniel Yousif

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor



# 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 avispecifikation 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 panter** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

