



**Årsredovisning**  
**HSB Brf Isänkan i Nacka**  
**2018-07-01 – 2019-06-30**



**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, 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.*



HSB – där möjligheterna bor

## KALLELSE FÖRENINGSTÄMMA

HSB Bostadsrättsförening Isänkan kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum: 2019-11-28

Tid: 19.00

Plats: Föreningslokalen, Sturevägen 8B

### Dagordning

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

Välkommen!

Styrelsen





Org Nr. 769610-2909

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

Org.nr: 769610-2909

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-07-01 - 2019-06-30

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'G' followed by a horizontal line.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2018-07-01 - 2019-06-30

### 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
Lokaler	2	33

Föreningens fastighet är byggd 1967 värdeår 1967

Föreningen var under räkenskapsåret fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa Försäkrings AB.  
Fr o m 1 juli 2019 har föreningen bytt till Folksam.  
I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Under 2020 kvartal tre kommer årsavgifterna höjas med 3 %.

#### Underhåll

Föreningen har genomfört underhåll enligt plan.

#### Pågående eller framtida underhåll

Styrelsen skall genomföra en större fastighetsbesiktning för att uppdatera underhållsplan, samt bedöma behovet av fönster och fasadrenoveringar.

#### 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 relining.
2013	Fönster	Byte av fönsterpartier på gavlarna.
2011	Vind	Tilläggsisolering.

#### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-12-06. Vid stämman deltog 10 medlemmar varav 10 var röstberättigade och 2 icke medlemmar



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

---

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jessica Bergwall och Sara Nordström.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten. Samt ett konstituerande möte.

### Firmatecknare

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

### Revisorer

Ernst Isaksson	Föreningsvald ordinarie
Joakim Mattsson	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Jessica Bergwall.

### 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 ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-10-02.

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 47 (46) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 9 (5) överlåtelser skett.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	687	687	671	656	650
Totala Intäkter kr/kvm	697	696	685	700	688
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	212	230	171	189	124
Belåning, kr/kvm	3 994	4 051	4 105	5 127	5 184
Räntekänslighet	6%	6%	6%	8%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	386	359	402	364	380
Energikostnader kr/kvm	200	170	158	140	142

#### Förklaring av nyckeltal

##### Årsavgift

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

##### Totala intäkter

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

##### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

##### Belåning, kr/kvm

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

##### Räntekänslighet

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

##### Drift och underhåll

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

##### Energikostnader

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





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 444	1 443	1 420	1 450	1 426
Resultat efter finansiella poster	-48	-11	-133	-96	-230
Soliditet	70%	70%	70%	65%	62%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		1 443 548
Rörelsekostnader	-	1 393 847
Finansiella poster	-	98 134
<b>Årets resultat</b>		<b>-48 433</b>
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	486 916
<b>Årets sparande</b>		<b>438 483</b>
<b>Årets sparande per kvm total vta</b>		<b>212</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 931 827	4 299 486	1 848 216	-3 008 658	-11 242
Reservering till fond 2018			99 350	-99 350	
Ianspråktagande av fond 2018				0	
Balanserat i ny räkning				-11 242	11 242
Årets resultat					-48 433
Belopp vid årets slut	16 931 827	4 299 486	1 947 566	-3 119 250	-48 433

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-3 019 900
Årets resultat	-48 433
Reservering till underhållsfond	-99 350
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	<b>-3 167 683</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-3 167 683</b>
-------------------------	-------------------

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

**HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-07-01 2019-06-30</b>	<b>2017-07-01 2018-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 443 548	1 442 860
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-798 958	-742 843
Övriga externa kostnader	Not 3	-37 010	-52 837
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-70 964	-72 817
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-486 916	-486 916
Summa rörelsekostnader		<u>-1 393 847</u>	<u>-1 355 412</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>49 701</b>	<b>87 448</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 537	6 045
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-104 671	-104 736
Summa finansiella poster		<u>-98 134</u>	<u>-98 691</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-48 433</b>	<b>-11 242</b>

**HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka****Balansräkning****2019-06-30****2018-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 25 703 565 26 179 718

Inventarier och maskiner

Not 8 21 529 32 292

25 725 094 26 212 010*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

25 725 594 26 212 510**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 326 4 603

Avräkningskonto HSB Stockholm

258 232 292 838

Placeringskonto HSB Stockholm

1 434 596 1 083 557

Övriga fordringar

Not 10 88 644 57 487

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 21 383 64 690

1 805 181 1 503 175

Kortfristiga placeringar

Not 12 1 000 000 1 000 000

Summa omsättningstillgångar

2 805 181 2 503 175**Summa tillgångar****28 530 775** **28 715 685**

**HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka****Balansräkning****2019-06-30****2018-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

16 931 827

16 931 827

Upplåtelseavgifter

4 299 486

4 299 486

Yttre underhållsfond

1 947 566

1 848 216

23 178 87923 079 529*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-3 119 250

-3 008 658

Årets resultat

-48 433

-11 242

-3 167 683-3 019 900

Summa eget kapital

20 011 19620 059 629**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

8 158 6198 276 415

8 158 619

8 276 415

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

117 796

117 796

Leverantörsskulder

50 829

100 320

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

192 335161 525

360 960

379 641

Summa skulder

8 519 579

8 656 056

**Summa eget kapital och skulder****28 530 775****28 715 685**

**HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-07-01 2019-06-30</b>	<b>2017-07-01 2018-06-30</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-48 433	-11 242
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	486 916	486 916
Kassaflöde från löpande verksamhet	438 483	475 674
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	14 427	282
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-18 681	35 151
Kassaflöde från löpande verksamhet	434 229	511 106
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-117 796	-111 313
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-117 796	-111 313
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>316 433</b>	<b>399 793</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 376 395</b>	<b>1 976 601</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 692 828</b>	<b>2 376 395</b>

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



## 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 inventarier 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 ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

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

#### Inkomstskatt

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



## HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

Noter	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 360 824	1 360 824
Hyror	67 020	67 020
Övriga intäkter	15 938	15 095
Bruttoomsättning	<u>1 443 782</u>	<u>1 442 939</u>
Hysesförluster	-234	-79
	<b>1 443 548</b>	<b>1 442 860</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	51 052	55 246
Reparationer	63 101	49 917
El	26 398	47 963
Uppvärmning	286 213	203 427
Vatten	101 697	99 997
Sophämtning	55 227	49 437
Fastighetsförsäkring	45 393	46 435
Kabel-TV och bredband	26 392	31 058
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	50 949	49 469
Förvaltningsarvoden	83 690	92 684
Övriga driftkostnader	8 846	17 210
	<b>798 958</b>	<b>742 843</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 636	15 690
Administrationskostnader	9 439	16 139
Extern revision	9 550	8 938
Konsultkostnader	3 315	0
Medlemsavgifter	12 070	12 070
	<b>37 010</b>	<b>52 837</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	44 800	44 300
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	750	500
Löner och övriga ersättningar	4 200	6 300
Sociala avgifter	16 214	16 717
	<b>70 964</b>	<b>72 817</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	148	174
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 215	810
Ränteintäkter HSB bunden placering	5 000	5 000
Övriga ränteintäkter	174	61
	<b>6 537</b>	<b>6 045</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	104 671	104 736
	<b>104 671</b>	<b>104 736</b>



## HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

Noter	2019-06-30	2018-06-30			
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>					
<b>Akkumulerade 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>Utgående avskrivningar</b>					
Ingående avskrivningar	-3 678 966	-3 202 813			
Årets avskrivningar	-476 153	-476 153			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 155 119</b>	<b>-3 678 966</b>			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>25 703 565</b>	<b>26 179 718</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 200 000	13 400 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 600 000	7 600 000			
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>29 800 000</b>	<b>21 000 000</b>			
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde	149 258	149 258			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>149 258</b>	<b>149 258</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar	-116 966	-106 203			
Årets avskrivningar	-10 763	-10 763			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-127 729</b>	<b>-116 966</b>			
<b>Bokfört värde</b>	<b>21 529</b>	<b>32 292</b>			
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	41 022	8 385			
Skattefordran	47 622	49 102			
	<b>88 644</b>	<b>57 487</b>			
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	18 727	63 456			
Upplupna intäkter	2 656	1 234			
	<b>21 383</b>	<b>64 690</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	0	1 000 000			
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 000 000	0			
	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>			
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	108859	1,35%	2020-06-30	2 513 700	26 460
Stadshypotek	171272	1,15%	2021-03-30	2 930 744	40 000
Stadshypotek	28595	1,18%	2019-10-03	443 971	25 932
Stadshypotek	957939	1,35%	2022-06-30	2 388 000	25 404
				<b>8 276 415</b>	<b>117 796</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 158 619
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 687 435
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				12 350 000	12 350 000
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				117 796	117 796



**HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka****Noter** **2019-06-30**    **2018-06-30****Not 15**    **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	1 068	1 056
Förutbetalda hyror och avgifter	115 399	118 838
Övriga upplupna kostnader	75 868	41 631
	<u>192 335</u>	<u>161 525</u>

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

**Not 16**    **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Nacka, den

10 November 2019

Adam Stanczak

Jessica Bergwall

Sara Nordström

Veikko Melakari

Vår revisionsberättelse har 2019-11-11 lämnats beträffande denna årsredovisning

Ernst Isaksson

Av föreningen vald revisor

Joakim Mittsson

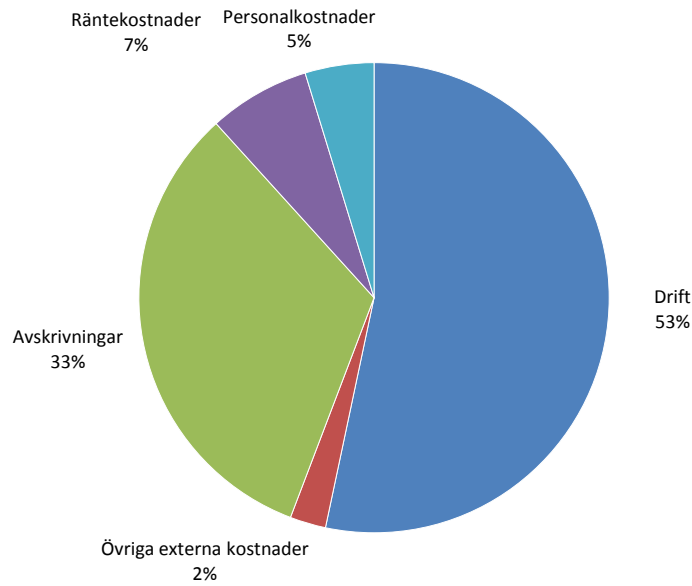
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



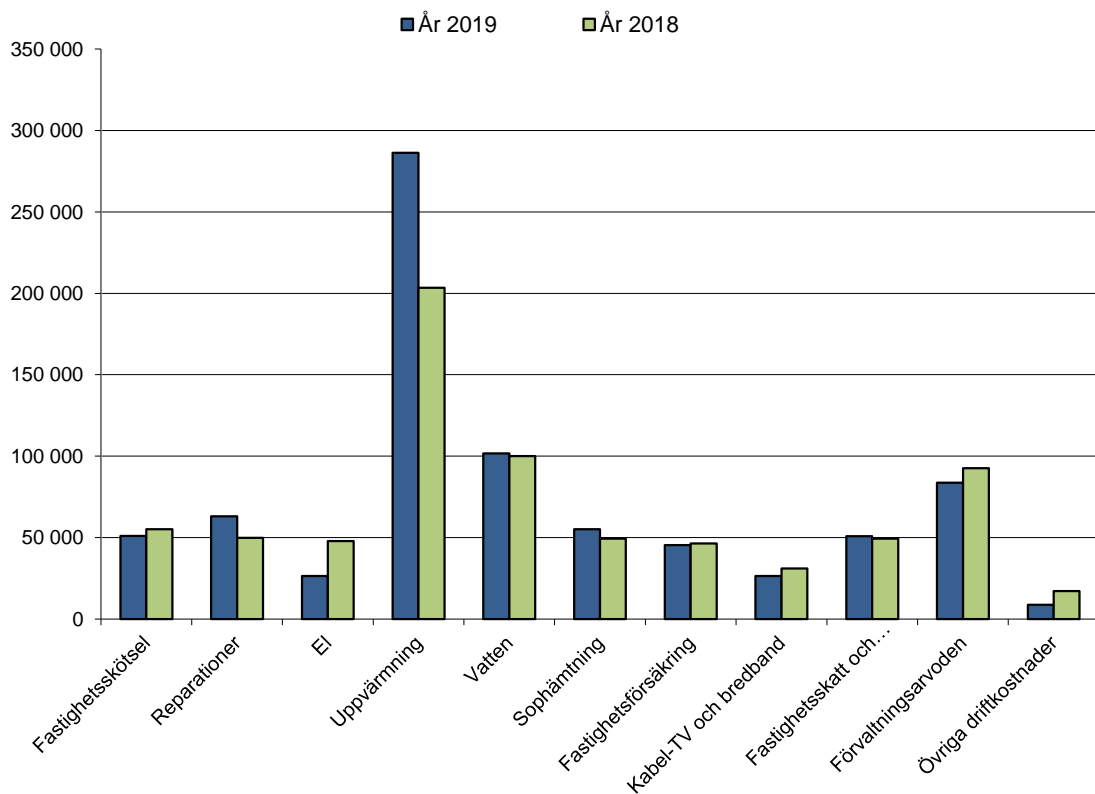


## HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Isänkan i Nacka, org.nr. 769610-2909

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Isänkan i Nacka för räkenskapsår 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Upplysning av särskild betydelse

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 räkenskapsår 2018-07-01 – 2019-06-30 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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.

Nacka den 11 / 11 2019



Joakim Mattsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Ernst Isaksson

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 avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

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

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



**HSB – där möjligheterna bor**