



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka med säte i Nacka org.nr. 769610-2909 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30

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 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Igelboda 44:1	2004-06-30	1967

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-07-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1982
1	lägenheter (hyresrätt)	57
3	lokaler	16
Totalt 40 objekt		2055

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 24 st 2 rok, 1 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Adam Marek Stanczak	Ordförande	2016-05-18	
Jari Albert Johannes Vantunen	Ledamot	2020-04-11	2023-02-15
Andrea Hessmo	Ledamot	2022-12-21	2023-03-23
Anna Fredrika Petersson	Ledamot	2020-12-17	2022-12-20
Anna Fredrika Petersson	Suppleant	2022-12-21	
Andreas Jan-Ulrik Säfweräng Källström	Ledamot	2022-12-21	
Julia Kristina Degerkvist	Ledamot	2020-12-17	2022-12-20
Julia Kristina Degerkvist	Suppleant	2022-12-21	
Hans Jacob Johansson	Ledamot	2022-12-21	
Sara Elisabeth Nordström	Suppleant	2020-12-17	2022-12-20
Andrea Gunnel Peihua Lindmark	Suppleant	2022-12-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Andrea Hessmo, Adam Marek Stanczak, Andreas Jan-Ulrik Säfweräng Källström, Hans Jacob Johansson.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

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

Valberedning har varit: Louise Ågren (sammankallande), Carolina Engelbert samt Sebastian Reutervall, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-08. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

Föreningen köper in tjänsten Fastighetsförvaltare genom HSB från 2023-01-01.

Höststädning genomfördes 2022-10-15, vårstädning genomfördes 2023-05-07.

Fastighetsbesiktning utfördes 2023-02-26.

Avgifter & Hyror

Till ingången av räkenskapsåret (2022-07-01) höjdes avgifterna med 6% (tidigare avgiftshöjning genomfördes 2020-01-01). Under räkenskapsåret har i princip samtliga av föreningens kostnader höjts, vilket påverkas av hög inflation samt höga bränsle och elpriser.

Nästa räkenskapsår (2023-07-01 - 2024-06-30) så höjs avgiften 4% under kvartal 4 2023.

Föreningen har en hyreslägenhet. Avgiften för hyreslägenheten höjdes 2022-10-01 med 5%.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Installation av bergvärme med nya värmepumpar samt ny oljebrännare och nya radiatorventiler.
2010	Ventilationsförbättring med ny tilluftintag till lägenheten och mekaniska frånluftsfläktar på taket.
2011	Tilläggsisolering på bägge vindarna.
2013	Byte av fönsterpartier på 3 husgavlar.
2014	Stambyte genom relining.
2015	Byte till nya entréportar med kodlås.
2020	Byte av kulventiler för varm/kallvatten i stamledningen.
2020	Installation av radonsug under källargolv i hus 8.
2022	Byte av radiatorventiler samt justering.

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

Fönsterbyte (ej tidigare bytta gavlar) samt fördjupad undersökning av balkonger och fasad.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	137	143	233	258	213
Skuldsättning, kr/kvm	2 698	3 703	3 735	3 970	4 028
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	316	276	201	190	202
Driftskostnad, kr/kvm	589	545	451	406	441
Årsavgifter, kr/kvm	750	707	707	697	687
Totala intäkter, kr/kvm	818	726	727	715	706
Nettoomsättning, tkr	1 569	1 485	1 485	185	1 444
Resultat efter finansiella poster, tkr	-184	-151	-70	106	-48
Soliditet, %	77	72	72	71	70

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

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

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

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

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

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	16 931 827	0	0	16 931 827
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 299 486	0	0	4 299 486
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 150 866	0	99 350	2 250 216
S:a bundet eget kapital, kr	23 382 179	0	99 350	23 481 529
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 335 354	-150 979	-99 350	-3 585 684
Årets resultat, kr	-150 979	150 979	-184 361	-184 361
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 486 333	0	-283 711	-3 770 045
S:a eget kapital, kr	19 895 846	0	-184 361	19 711 484

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 99 350 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 486 334
Årets resultat, kr	-184 361
Reservation till underhållsfond, kr	-99 350
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 770 045

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 770 045

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

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

Org.nr: 769610-2909

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30

Resultaträkning		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 568 583	1 484 964
Övriga rörelseintäkter	Not 2	93 502	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-1 093 097	-994 678
Övriga externa kostnader	Not 4	-39 909	-52 889
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-76 806	-71 538
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-465 430	-444 474
Summa rörelsekostnader		-1 675 241	-1 563 579
Rörelseresultat		-13 156	-78 615
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	19 300	6 972
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-190 505	-79 337
Summa finansiella poster		-171 205	-72 365
Årets resultat		-184 361	-150 979

Balansräkning		2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	24 235 766	24 401 821
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	299 375
		<u>24 235 766</u>	<u>24 701 196</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 236 266</u>	<u>24 701 696</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 436	1 208
Avräkningskonto HSB Stockholm		428 984	162 324
Placeringskonto HSB Stockholm		745 097	1 739 039
Övriga fordringar	Not 11	81 419	84 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	133 682	67 997
		<u>1 394 618</u>	<u>2 054 934</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 394 618</u>	<u>3 054 934</u>
Summa tillgångar		<u>25 630 884</u>	<u>27 756 630</u>

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	16 931 827	16 931 827
Upplåtelseavgifter	4 299 486	4 299 486
Yttre underhållsfond	2 250 216	2 150 866
	<u>23 481 529</u>	<u>23 382 179</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 585 683	-3 335 354
Årets resultat	-184 361	-150 979
	<u>-3 770 044</u>	<u>-3 486 334</u>
Summa eget kapital	<u>19 711 485</u>	<u>19 895 845</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>2 991 724</u>	<u>2 206 384</u>
	2 991 724	2 206 384
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 2 552 644	5 403 388
Leverantörsskulder	173 587	49 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>201 445</u>	<u>201 839</u>
	2 927 676	5 654 401
Summa skulder	5 919 400	7 860 785
Summa eget kapital och skulder	<u>25 630 884</u>	<u>27 756 630</u>

Kassaflödesanalys	2023-06-30	2022-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-184 361	-150 979
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	465 430	444 474
Kassaflöde från löpande verksamhet	281 069	293 495
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-66 966	-7 093
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	124 018	-6 690
Kassaflöde från löpande verksamhet	338 122	279 712
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-299 375
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-299 375
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 065 404	-65 404
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 065 404	-65 404
Årets kassaflöde	-1 727 282	-85 067
Likvida medel vid årets början	2 901 363	2 986 430
Likvida medel vid årets slut	1 174 081	2 901 363

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,1% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

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

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 485 716	1 401 597
Hyror	71 178	69 414
Övriga intäkter	11 689	13 971
Bruttoomsättning	<u>1 568 583</u>	<u>1 484 982</u>
Hysesförluster	0	-18
	1 568 583	1 484 964
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	93 502	0
	<u>93 502</u>	<u>0</u>
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	66 698	48 084
Reparationer	63 984	72 350
El	25 562	8 708
Uppvärmning	480 939	445 133
Vatten	142 244	114 072
Sophämtning	61 990	83 426
Fastighetsförsäkring	54 664	51 088
Kabel-TV och bredband	26 196	26 271
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	58 461	56 203
Förvaltningsarvoden	103 130	74 099
Övriga driftkostnader	9 229	15 244
	<u>1 093 097</u>	<u>994 678</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	1 128	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 675	7 555
Administrationskostnader	2 615	18 572
Extern revision	11 625	11 000
Konsultkostnader	2 760	2 594
Medlemsavgifter	18 105	13 169
	<u>39 909</u>	<u>52 889</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	47 600	47 300
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	2 000	1 500
Löner och övriga ersättningar	4 650	1 800
Sociala avgifter	17 556	15 938
	<u>76 806</u>	<u>71 538</u>

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	136	181
Ränteintäkter HSB placeringskonto	15 237	1 738
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 056	5 000
Övriga ränteintäkter	872	53
	19 300	6 972
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	190 505	79 337
	190 505	79 337

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	21 497 397	21 497 397
Anskaffningsvärde mark	8 043 116	8 043 116
Årets investeringar	299 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 839 888	29 540 513
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 138 692	-4 694 218
Årets avskrivningar	-465 430	-444 474
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 604 122	-5 138 692
Utgående bokfört värde	24 235 766	24 401 821
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 200 000	23 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	14 600 000	14 600 000
Summa taxeringsvärde	37 800 000	37 800 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	299 375	0
Årets investeringar	-299 375	299 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	299 375
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	35 391	35 748
Skattefordran	39 778	42 368
Övriga fordringar	6 250	6 250
	81 419	84 366

Noter		2023-06-30	2022-06-30				
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	123 521	65 066				
	Upplupna intäkter	10 161	2 932				
		133 682	67 997				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 13	Kortfristiga placeringar						
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	1 000 000				
		0	1 000 000				
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek AB	288283	4,33%	2023-06-30	2 487 240	0	
	Stadshypotek AB	496720	3,91%	2025-06-30	2 286 384	25 404	
	Stadshypotek AB	577786	3,62%	2027-03-30	770 744	40 000	
					5 544 368	65 404	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 217 348	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 991 724	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					12 350 000	12 350 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				2 552 644	5 403 388	
					2 552 644	5 403 388	

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Förutbetalda hyror och avgifter	158 672	149 201
Övriga upplupna kostnader	42 773	52 638
	201 445	201 839

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Adam Marek Stanczak

.....
Andrea Hessmo

.....
Hans Jacob Johansson

.....
Andreas Jan-Ulrik Säfweräng Källström

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Ernst Ivar Isaksson

.....
Agnes Milton

Av föreningen vald revisor

Borevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 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 räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ernst Ivar Isaksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

ADAM MAREK STANCZAK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-10 kl. 15:28:03



**ANDREAS JAN-ULRIK SÄFWERÄNG
KÄLLSTRÖM**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-12 kl. 12:02:42



ANDREA HESSMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-13 kl. 15:59:38



HANS JACOB JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-13 kl. 07:57:10



ERNST IVAR ISAKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 13:38:12



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-15 kl. 09:56:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

ERNST IVAR ISAKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 13:35:41



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-15 kl. 09:56:25



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.