



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-07-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	förråd	16
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 982
1	lägenheter (hyresrätt)	57
Totalt 40 objekt		2 055

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	2024-01-06
Adam Marek Stanczak	Suppleant	2024-01-07	
Anna Fredrika Petersson	Ordförande	2024-01-07	
Anna Fredrika Petersson	Suppleant	2022-12-21	2024-01-06
Björn Holck-Clausen	Ledamot	2023-12-21	
Andrea Hessmo	Ledamot	2022-12-21	2024-01-06
Andreas Jan-Ulrik Säfweräng Källström	Ledamot	2022-12-21	2024-01-18
Julia Kristina Degerkvist	Ledamot	2023-12-21	
Hans Jacob Johansson	Ledamot	2022-12-21	2023-12-21
Mathias Strand	Ledamot	2024-01-06	
Johanna Weidenius Lindahl	Ledamot	2024-01-07	
Ann-Charlott Sandström	Suppleant	2023-12-21	
Andrea Gunnel Peihua Lindmark	Suppleant	2022-12-21	
Julia Kristina Degerkvist	Suppleant	2022-12-21	2023-12-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Julia Degerkvist och Anna Petersson

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Andrea Hessmo, Adam Marek Stanczak, Anna Fredrika Petersson, Andreas Jan-Ulrik Säfweräng Källström, Julia Kristina Degerkvist, Hans Jacob Johansson, Mathias Strand och Johanna Weidenius Lindahl.

Revisorer har varit: Louise Ågren med Ernst Ivar Isaksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-14. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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.

Avgifter & Hyror

Avgiften höjdes 4% kvartal 4 2023.

Under räkenskapsåret har i princip samtliga av föreningens kostnader höjts, vilket påverkas av hög inflation samt höga bränsle och elpriser.

Avgiften höjs med 5% 2024-10-01.

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.
2023	Stamspolning
2024	Upprättande av ny Underhållsplan

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 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	92	137	143	233	258
Skuldsättning, kr/kvm	2 687	2 698	3 703	3 735	3 970
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 764	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	280	316	276	201	190
Årsavgifter, kr/kvm	772	750	707	707	697
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	794	818	726	727	715
Nettoomsättning, tkr	1 619	1 569	1 485	1 485	185
Resultat efter finansiella poster, tkr	-342	-184	-151	-70	106
Soliditet, %	77	77	72	72	71

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

Nya nyckeltal för 2023/2024 saknar jämförelsetal för tidigare år.

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

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysning om förlust

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

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter 2024-10-01 med 5%

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
Upplåtelseavgifter, kr	4 299 486	0	0	4 299 486
Underhållsfond, kr	2 250 216	0	34 475	2 284 691
S:a bundet eget kapital, kr	23 481 529	0	34 475	23 516 004
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 585 684	-184 361	-34 475	-3 804 519
Årets resultat, kr	-184 361	184 361	-341 706	-341 706
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 770 045	0	-376 181	-4 146 225
S:a eget kapital, kr	19 711 484	0	-341 706	19 369 779

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 99 350 kr samt ianspråktagande skett med 64 875 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	-3 770 044
Årets resultat, kr	-341 706
Reservation till underhållsfond, kr	-99 350
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	64 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 146 225

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 146 225

RESULTATRÄKNING

2023-07-01
2024-06-30

2022-07-01
2023-06-30

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 619 035	1 568 283
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	93 802
Summa Rörelseintäkter		1 619 035	1 662 085

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 147 385	-1 081 405
Övriga externa kostnader	Not 5	-52 656	-51 601
Personalkostnader	Not 6	-80 078	-76 806
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-465 430	-465 430
Summa Rörelsekostnader		-1 745 549	-1 675 241

Rörelseresultat

-126 514 **-13 156**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	27 488	19 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-242 679	-190 505
Summa Finansiella poster		-215 191	-171 205

Resultat efter finansiella poster

-341 706 **-184 361**

Resultat före skatt

-341 706 **-184 361**

Årets resultat

-341 706 **-184 361**

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 23 770 336 24 235 766

Summa Materiella anläggningstillgångar**23 770 336 24 235 766**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar**500 500****Summa Anläggningstillgångar****23 770 836 24 236 266**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 5 436

Aktuell skattefordran

38 261 39 778

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 1 407 580 1 215 722

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 79 478 133 682

Summa Kortfristiga fordringar**1 525 318 1 394 618****Summa Omsättningstillgångar****1 525 318 1 394 618****Summa Tillgångar****25 296 154 25 630 884**

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	21 231 313	21 231 313
Fond för yttre underhåll	2 284 691	2 250 216
Summa Bundet eget kapital	23 516 004	23 481 529

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 804 519	-3 585 683
Årets resultat	-341 706	-184 361
Summa Ansamlad förlust	-4 146 225	-3 770 044

Summa Eget kapital

19 369 779 **19 711 485**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	730 744	5 544 368
Summa Långfristiga skulder		730 744	5 544 368

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 748 220	0
Leverantörsskulder		214 027	173 587
Övriga kortfristiga skulder		12 200	14 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	221 185	186 738
Summa Kortfristiga skulder		5 195 632	375 032

Summa Skulder

5 926 376 **5 919 400**

Summa Eget kapital och skulder

25 296 154 **25 630 884**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-07-01
2024-06-30

2022-07-01
2023-06-30

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -126 514 -13 156

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 465 430 465 430

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 465 430 465 430

Erhållen ränta 17 779 19 300

Erlagd ränta -211 185 -190 505

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

145 509 281 069

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 75 444 -66 966

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 40 886 124 019

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 116 330 57 053

Kassaflöde från den löpande verksamheten

261 840 338 122

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -65 404 -2 065 404

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -65 404 -2 065 404

Årets kassaflöde

196 436 -1 727 282

Likvida medel vid årets början 1 174 081 2 901 363

Likvida medel vid årets slut 1 370 517 1 174 081

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 530 284	1 485 716
	Hyror bostäder	62 004	61 266
	Hyror övrigt	9 612	9 612
	Övriga primära intäkter	17 503	11 689
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 619 403	1 568 283
	Hysesbortfall	-368	0
	<i>Summa</i>	-368	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 619 035	1 568 283
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	93 802
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	93 802
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-39 138	-42 260
	Snö och halk-bekämpning	-34 994	-24 438
	Reparationer	-19 908	-46 520
	Planerat underhåll	-64 875	0
	Försäkringskador	0	-17 464
	EI	-19 000	-25 562
	Uppvärmning	-356 974	-480 939
	Vatten	-194 136	-142 244
	Sophämtning	-67 317	-61 990
	Fastighetsförsäkring	-62 864	-54 664
	Kabel-TV och bredband	-26 196	-26 196
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-60 310	-58 461
	Förvaltningsavtalskostnader	-201 673	-100 667
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 147 385	-1 081 405

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 128
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 871	-3 675
	Administrationskostnader	-15 343	-9 654
	Extern revision	-13 375	-11 625
	Konsultkostnader	0	0
	Medlemsavgifter	-13 071	-18 105
	Föreningsverksamhet	-4 418	-1 051
	Övriga förvaltningskostnader	-2 578	-6 362
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-52 656	-51 601
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-54 501	-49 600
	Löner och övriga ersättningar	-2 400	-4 650
	Sociala avgifter	-18 177	-17 556
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-80 078	-76 806
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	35 772	136
	Ränteintäkter HSB bunden placering	-10 089	18 293
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 804	872
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	27 488	19 300
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-242 679	-190 505
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-242 679	-190 505

Not 9	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 796 772	21 497 397
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 043 116	8 043 116
	Årets investeringar	0	299 375
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	29 839 888	29 839 888
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 604 122	-5 138 692
	Årets avskrivningar	-465 430	-465 430
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-6 069 552	-5 604 122
	<i>Utgående redovisat värde</i>	23 770 336	24 235 766
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 200 000	23 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 600 000	14 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	37 800 000	37 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	12 350 000	12 350 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	12 350 000	12 350 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 370 517	1 174 081
	Övriga fordringar	37 063	41 641
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 407 580	1 215 722
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	9 709	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 769	133 682
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	79 478	133 682

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-06-30

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,62%	2027-03-30	730 744	40 000
Stadshypotek AB	5,18%	2024-07-02	2 487 240	0
Stadshypotek AB	3,91%	2025-06-30	2 260 980	25 404
			5 478 964	65 404
Långfristig del			690 744	
Nästa års amortering av långfristig skuld			40 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 748 220	
Kortfristig del			4 788 220	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			65 404	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			261 616	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,45%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-06-30

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,62%	2027-03-30	730 744	40 000
Stadshypotek AB	5,18%	2024-07-02	2 487 240	0
Stadshypotek AB	3,91%	2025-06-30	2 260 980	25 404
			5 478 964	65 404
Nästa års amortering av långfristig skuld			40 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 748 220	
Kortfristig del			4 788 220	

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-06-30 2023-06-30

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	143 647	143 965
Upplupna räntekostnader	31 494	0
Övriga upplupna kostnader	46 044	42 773
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	221 185	186 738

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 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 2023-07-01--2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Isänkan i Nacka för räkenskapsåret 2023-07-01--2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Louise Ågren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA FREDRIKA PETERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 18:57:17



MATHIAS STRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 20:04:58



JULIA KRISTINA DEGERKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 18:46:45



JOHANNA WEIDENIUS LINDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 14:09:19



BJÖRN HOLCK-CLAUSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-26 kl. 10:50:14



LOUISE ÅGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 21:05:01



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 07:10:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LOUISE ÅGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 21:10:39



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 07:08:40



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.