



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Island i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-0683 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20210701-20220630

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-06-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Igelboda 34:7	1964-01-01	1963
Igelboda 34:8	1964-01-01	1962 och 1964
<b>Totalt 2 objekt</b>		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam i försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
7	lokaler (hyresrätt)	498
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4375
1	lägenheter (hyresrätt)	62
11	p-platser	0
<b>Totalt 89 objekt</b>		<b>4935</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 24 st 2 rok, 20 st 3 rok, 7 st 4 rok, 2 st 5 rok.

02/21

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Lundberg	Ordförande	2002-11-15	
Bengt Dahlfors	Ledamot	2002-11-15	
Peter Lundgren	Ledamot	2013-11-15	
Christina Schön	HSB-Ledamot	2002-11-15	
Per Oscar Smeback	Ledamot	2012-11-15	
Carl Johansson	Ledamot	2018-11-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Carl Johansson och Peter Lundgren.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bengt Dahlfors, Thomas Lundberg, Per Oscar Smeback, Carl Johansson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Tomas Klason (ordinarie) och Jan Bäckström (suppleant) vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Jan Bäckström (ordförande) och Gunilla Blomström vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-23. På stämman deltog 18 medlemmar varav två fullmakter.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-07-07.

Genomförda underhållsåtgärder under verksamhetsåret

Stamspolning i samtliga lägenheter och lokaler.

Renoverat och byggt om lekplatsen.

Anlagt en bouldbana.

Nya rabatt och plantering längst Thorsvägen.

Målat samtliga cykel och barnvagnsrum.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Stambyte på hela föreningen
2016-2017	Byte av takpannor
2020	Nya bergvärmepumpar

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

Årtal	Ändamål
2023	Radonmätning i samtliga lägenheter
2023	Målning av takdetaljer
2023	Byte av stuprör och hängrännor

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 16 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	186	204	249	268	297
Skuldsättning, kr/kvm	3 272	3 338	3 403	3 573	3 641
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	278	228	211	197	177
Driftskostnad, kr/kvm	580	550	506	478	439
Årsavgifter, kr/kvm	791	791	791	791	791
Totala intäkter, kr/kvm	806	800	800	799	796
Nettoomsättning, tkr	3 994	3 969	3 969	3 966	3 956
Resultat efter finansiella poster, tkr	10	426	654	634	623
Soliditet, %	35	35	33	30	28

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	635 120	0	0	635 120
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 533 751	0	-104 740	3 429 011
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 168 871</b>	<b>0</b>	<b>-104 740</b>	<b>4 064 131</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 574 400	426 274	104 740	5 105 414
Årets resultat, kr	426 274	-426 274	9 832	9 832
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 000 674</b>	<b>0</b>	<b>114 572</b>	<b>5 115 246</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 169 545</b>	<b>0</b>	<b>9 832</b>	<b>9 179 377</b>

02  
R

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 311 000 kr samt ianspråktagande skett med 415 740 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	5 000 674
Årets resultat, kr	9 832
Reservation till underhållsfond, kr	-311 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	415 740
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 115 246</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>5 115 246</b>

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

# Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Island i Nacka

Org.nr: 714000-0683

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-07-01 - 2022-06-30

Re.

## HSB bostadsrättsförening Island i Nacka

		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 993 826	3 968 960
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 683 680	-2 531 670
Övriga externa kostnader	Not 3	-85 941	-78 190
Planerat underhåll		-415 740	-111 086
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-116 559	-123 034
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-499 415	-478 425
Summa rörelsekostnader		-3 801 336	-3 322 405
<b>Rörelseresultat</b>		<b>192 491</b>	<b>646 554</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 453	9 264
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-195 112	-229 544
Summa finansiella poster		-182 659	-220 280
<b>Årets resultat</b>		<b>9 832</b>	<b>426 274</b>

2021 / 2022

## ÅRSREDOVISNING

## HSB bostadsrättsförening Island i Nacka

Balansräkning		2022-06-30	2021-06-30
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	22 279 652	22 359 279
		<u>22 279 652</u>	<u>22 359 279</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 280 152</u>	<u>22 359 779</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 054	9 454
Avräkningskonto HSB Stockholm		880 314	1 341 009
Placeringskonto HSB Stockholm		74	74
Övriga fordringar	Not 9	31 896	38 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	499 173	247 330
		<u>1 414 511</u>	<u>1 636 254</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 500 000	2 500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 914 511</u>	<u>4 136 254</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>26 194 663</b></u>	<u><b>26 496 033</b></u>

02  
v.



## HSB bostadsrättsförening Island i Nacka

Balansräkning	2022-06-30	2021-06-30
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	635 120	635 120
Yttre underhållsfond	3 429 011	3 533 751
	<u>4 064 131</u>	<u>4 168 871</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 105 414	4 574 400
Årets resultat	9 832	426 274
	<u>5 115 246</u>	<u>5 000 674</u>
Summa eget kapital	<u>9 179 376</u>	<u>9 169 545</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 1 675 000	6 951 038
	<u>1 675 000</u>	<u>6 951 038</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 14 598 806	9 647 700
Leverantörsskulder	40 197	87 597
Fond för inre underhåll	246 637	237 591
Övriga skulder	Not 14 13 938	13 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 440 709	388 624
	<u>15 340 286</u>	<u>10 375 451</u>
Summa skulder	17 015 286	17 326 489
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>26 194 663</u></b>	<b><u>26 496 033</u></b>

02 B

## HSB bostadsrättsförening Island i Nacka

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	9 832	426 274
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	499 415	478 425
Kassaflöde från löpande verksamhet	509 247	904 699
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-238 952	-7 226
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	13 730	-6 837
Kassaflöde från löpande verksamhet	284 024	890 636
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-419 788	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-419 788	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-324 932	-323 962
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-324 932	-323 962
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-460 696</b>	<b>566 674</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 841 084</b>	<b>3 274 409</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 380 388</b>	<b>3 841 084</b>

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

07/20

## HSB bostadsrättsförening Island 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.

#### 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 1,47% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### 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 förfalldagen.

#### 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 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

oz  
K.

## HSB bostadsrättsförening Island i Nacka

Noter	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 459 842	3 461 388
Hyror	497 274	491 387
Övriga intäkter	48 938	31 783
Bruttoomsättning	4 006 054	3 984 558
Avgifts- och hyresbortfall	0	-3 371
Avsatt till inre fond	-12 228	-12 228
	<b>3 993 826</b>	<b>3 968 960</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	255 611	307 386
Reparationer	158 542	241 398
El	360 688	266 649
Uppvärmning	796 959	666 056
Vatten	224 125	199 025
Sophämtning	152 353	146 808
Fastighetsförsäkring	57 851	54 350
Kabel-TV och bredband	231 921	231 532
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	137 219	130 729
Förvaltningsarvoden	277 999	280 613
Övriga driftkostnader	30 412	7 125
	<b>2 683 680</b>	<b>2 531 670</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 019	1 199
Administrationskostnader	32 160	34 541
Extern revision	11 125	10 875
Konsultkostnader	5 813	5 375
Medlemsavgifter	28 825	26 200
	<b>85 941</b>	<b>78 190</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	87 600	87 600
Revisionsarvode	7 600	7 600
Övriga arvoden	6 000	6 000
Sociala avgifter	15 359	15 783
Övriga personalkostnader	0	6 051
	<b>116 559</b>	<b>123 034</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	706	970
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	11 316	7 822
Övriga ränteintäkter	431	472
	<b>12 453</b>	<b>9 264</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	195 112	228 588
Övriga räntekostnader	0	956
	<b>195 112</b>	<b>229 544</b>

## HSB bostadsrättsförening Island i Nacka

Noter	2022-06-30	2021-06-30
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	32 966 499	32 966 499
Anskaffningsvärde mark	468 800	468 800
Årets investeringar	419 788	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 855 087</b>	<b>33 435 299</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-11 076 020	-10 597 595
Årets avskrivningar	-499 415	-478 425
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 575 435</b>	<b>-11 076 020</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>22 279 652</b>	<b>22 359 279</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 030 000	1 807 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	907 000	907 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>83 937 000</b>	<b>66 714 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	716	716
Skattefordran	31 180	37 670
	<b>31 896</b>	<b>38 386</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	498 368	246 390
Upplupna intäkter	804	940
	<b>499 173</b>	<b>247 330</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 500 000	2 500 000
	<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>





**HSB bostadsrättsförening Island i Nacka**

**Noter**

**2022-06-30 2021-06-30**

Stockholm, den 24/10-22

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Bengt Dahlfors

Carl Johansson

Christina Schön

Per Oscar Smeback

Peter Lundgren

Thomas Lundberg

Vår revisionsberättelse har

2022-10-31

lämnats beträffande denna årsredovisning

**TOMAS KLAROW**  
Av föreningen vald revisor

**Lena Zozulyak**  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Island i Nacka, org.nr. 714000-0683

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Island i Nacka för räkenskapsåret 2021-07-01--2022-06-30.

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 2022 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 revisionssed 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 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.

### 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed 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 Island i Nacka för räkenskapsåret 2021-07-01–2022-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 revisionssed 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 den 31/10 2022

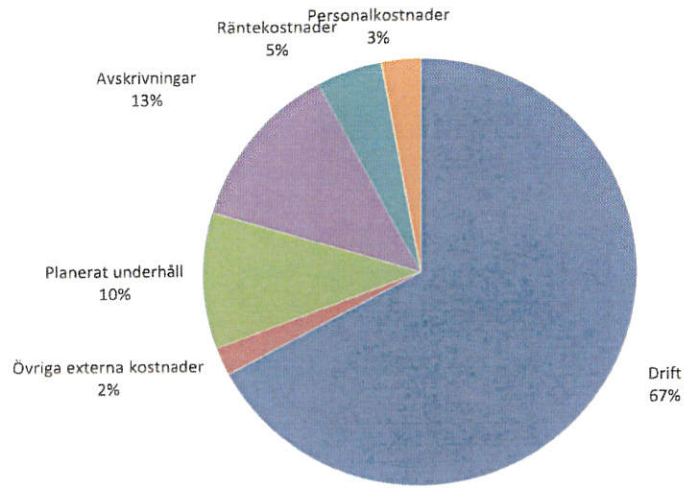
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Klason  
Av föreningen vald revisor



## HSB bostadsrättsförening Island i Nacka

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader

