



ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka med säte i Stockholm org.nr. 769610-2909 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

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 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. 2023-07-01.

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 Stanczak	Ordförande	2016-05-18	
Jari Vantunen	Ledamot	2020-04-11	
Anna Petersson	Ledamot	2020-12-17	
Julia Degerkvist	Ledamot	2020-12-17	
Sara Nordström	Suppleant	2020-12-17	
Vanessa Daurer	Suppleant	2020-12-17	2021-12-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Adam Stanczak, Anna Petersson, Julia Degerkvist och Sara Nordström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten inkl. ett konstituerande möte.

Firmatecknare har varit: Adam Stanczak, Anna Petersson, Julia Degerkvist.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

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

Valberedning har varit: Andrea Hessmo (sammankallande) och Sebastian Reutervall, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-16. På stämman deltog 9 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-03-10.

Stora delar av räkenskapsåret har omfattats utav coronarestriktioner vilka har påverkat verksamheten i föreningen. Bland annat har det i vissa fall varit svårt att beställa underhållsarbete och flertalet av styrelsens möten har genomförts både genom fysisk närvaro och online. Åtgärder som anses som nödvändiga, t.ex. stopp i avlopp, akuta fel på värmepumparna, eller trasiga tvättmaskiner har alltid kunnat utföras. Trots restriktioner har föreningen genomfört både en vår- och höststädning utomhus med efterföljande grillning. Under sommarperioden har gräsklippning utförts utav styrelsens ledamöter.

Inför vintern 2021/2022 hade styrelsen beslutat att höja värmekurvan på radiatorerna, vilket medförde en ökad energiförbrukning. Tyvärr blev höjningen mycket märkbar då elpriserna under föregående vinter rusade kraftigt uppåt. För att förbättra radiatorernas funktion fattade styrelsen ett beslut att byta föreningens radiatorventiler samt justera vattenflödet i radiatorsystemet. Arbetet har omfattat samtliga lägenheter i föreningen. Den slutliga justeringen kommer utföras under höst/vinter 2022.

Som en del av föreningens underhållsplan har arbetet med fönsterbyte pågått. Styrelsen har under året efterfrågat om intresse till en arbetsgrupp för att ta fram ett beslutsunderlag, vilket tyvärr har gett ett mycket svagt intresse. Nu återstår två offerter vilka styrelsen ska ställning till, samt en möjlig bygglovsansökan då en uppdatering till moderna fönster kan innebära en förändring av fasadens utseende.

Enligt tidigare föreningsstämmobeslut har den gamla varmmangeln i tvättstugan tagits bort. Även den gamla centrifugen är borttagen då den var trasig och kommer inte att ersättas då nuvarande tvättmaskiner har effektivare centrifugprogram.

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.

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast 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:

Årtal	Ändamål
2023	Fönsterbyte (ej tidigare bytta gavlar) - upphandling pågår
2023	Fördjupad undersökning av balkonger och fasad

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	143	233	258	213	231
Skuldsättning, kr/kvm	3 703	3 735	3 970	4 028	4 085
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	276	201	190	202	171
Driftskostnad, kr/kvm	545	451	406	441	423
Årsavgifter, kr/kvm	707	707	697	687	687
Totala intäkter, kr/kvm	726	727	715	706	705
Nettoomsättning, tkr	1 485	1 485	185	1 444	1 443
Resultat efter finansiella poster, tkr	-151	-70	106	-48	-11
Soliditet, %	72	72	71	70	70

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 för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	2 051 516	0	99 350	2 150 866
S:a bundet eget kapital, kr	23 282 829	0	99 350	23 382 179
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 165 536	-70 468	-99 350	-3 335 354
Årets resultat, kr	-70 468	70 468	-150 979	-150 979
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 236 004	0	-250 329	-3 486 333
S:a eget kapital, kr	20 046 825	0	-150 979	19 895 846

* 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	-3 236 004
Årets resultat, kr	-150 979
Reservation till underhållsfond, kr	-99 350
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 486 333

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 486 333

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

Resultaträkning		2022-06-30	2021-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 484 964	1 485 468
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-994 678	-811 082
Övriga externa kostnader	Not 3	-52 889	-44 318
Planerat underhåll		0	-94 750
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-71 538	-71 905
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-444 474	-455 240
Summa rörelsekostnader		-1 563 579	-1 477 294
Rörelseresultat		-78 615	8 174
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 5	6 972	8 720
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-79 337	-87 362
Summa finansiella poster		-72 365	-78 642
Årets resultat		-150 979	-70 468

Balansräkning		2022-06-30	2021-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	24 401 821	24 846 295
Pågående nyanläggningar	Not 8	299 375	0
		<u>24 701 196</u>	<u>24 846 295</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 701 696</u>	<u>24 846 795</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 208	18
Avräkningskonto HSB Stockholm		162 324	449 021
Placeringskonto HSB Stockholm		1 739 039	1 537 409
Övriga fordringar	Not 10	84 366	88 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	67 997	58 269
		<u>2 054 934</u>	<u>2 132 909</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 054 934</u>	<u>3 132 909</u>
Summa tillgångar		<u>27 756 630</u>	<u>27 979 704</u>

Balansräkning	2022-06-30	2021-06-30
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	2 150 866	2 051 516
	<u>23 382 179</u>	<u>23 282 829</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 335 354	-3 165 536
Årets resultat	-150 979	-70 468
	<u>-3 486 334</u>	<u>-3 236 004</u>
Summa eget kapital	<u>19 895 845</u>	<u>20 046 825</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>2 206 384</u>	<u>2 810 744</u>
	2 206 384	2 810 744
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 5 403 388	4 864 432
Leverantörsskulder	49 174	81 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>201 839</u>	<u>176 539</u>
	5 654 401	5 122 135
Summa skulder	7 860 785	7 932 879
Summa eget kapital och skulder	<u>27 756 630</u>	<u>27 979 704</u>

Kassaflödesanalys	2022-06-30	2021-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-150 979	-70 468
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	444 474	455 240
Kassaflöde från löpande verksamhet	293 495	384 772
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 093	-19 087
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-6 690	46 546
Kassaflöde från löpande verksamhet	279 712	412 231
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-299 375	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-65 404	-483 443
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-65 404	-483 443
Årets kassaflöde	-85 067	-71 212
Likvida medel vid årets början	2 986 430	3 057 642
Likvida medel vid årets slut	2 901 363	2 986 430

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 1,92 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 7-10 % 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 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 1 519 kronor per lägenhet.

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

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 401 597	1 401 600
Hyror	69 414	68 986
Övriga intäkter	13 971	19 491
Bruttoomsättning	<u>1 484 982</u>	<u>1 490 077</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-4 609
Hyresförluster	-18	0
	1 484 964	1 485 468
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	48 084	56 065
Reparationer	72 350	40 066
El	8 708	33 227
Uppvärmning	445 133	228 692
Vatten	114 072	151 795
Sophämtning	83 426	78 127
Fastighetsförsäkring	51 088	45 615
Kabel-TV och bredband	26 271	26 191
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	56 203	53 983
Förvaltningsarvoden	74 099	91 981
Övriga driftkostnader	15 244	5 339
	994 678	811 082
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 555	11 969
Administrationskostnader	18 572	9 654
Extern revision	11 000	10 625
Konsultkostnader	2 594	0
Medlemsavgifter	13 169	12 070
	52 889	44 318
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	47 300	46 500
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	1 500	750
Löner och övriga ersättningar	1 800	3 450
Sociala avgifter	15 938	16 205
	71 538	71 905
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	181	173
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 738	1 503
Ränteintäkter HSB bunden placering	5 000	6 944
Övriga ränteintäkter	53	100
	6 972	8 720
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	79 337	86 973
Övriga räntekostnader	0	389
	79 337	87 362

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	21 497 397	21 497 397
Anskaffningsvärde mark	8 043 116	8 043 116
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 540 513	29 540 513
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 694 218	-4 249 744
Årets avskrivningar	-444 474	-444 474
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 138 692	-4 694 218
Utgående bokfört värde	24 401 821	24 846 295
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 200 000	17 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	14 600 000	12 600 000
Summa taxeringsvärde	37 800 000	29 800 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	299 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 375	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	35 748	34 643
Skattefordran	42 368	53 549
Övriga fordringar	6 250	0
	84 366	88 192
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	65 066	55 454
Upplupna intäkter	2 932	2 815
	67 997	58 269
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000

Noter		2022-06-30	2021-06-30
Not 13	Skulder till kreditinstitut		
		Villkorsändr	Nästa års
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
		dag	Belopp
			amortering
	Stadshypotek AB	288283	1,23%
	Stadshypotek AB	357382	0,83%
	Stadshypotek AB	496720	3,91%
			2022-06-30
			2023-03-30
			2025-06-30
			7 609 772
			0
			40 000
			25 404
			65 404

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 282 752

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2 206 384

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 14	Skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	5 403 388	4 864 432
		5 403 388	4 864 432

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	149 201	138 057
	Övriga upplupna kostnader	52 638	38 482
		201 839	176 539

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

Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut	

Stockholm, den
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Adam Stanczak

.....
Anna Petersson

.....
Jari Vantunen

.....
Julia Degerkvist

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Ernst Isaksson

.....
Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 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 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 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 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 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 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
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ernst Isaksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ADAM STANCZAK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-10-31 kl. 10:23:20



ANNA PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-31 kl. 09:33:31



JULIA DEGERKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 07:58:42



JARI VANTUNEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-31 kl. 13:46:47



ERNST ISAKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 15:01:54



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 16:15:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERNST ISAKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 14:53:35



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 16:13:56



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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 står något i årsredovisningen.