

BRF INKVARTERINGEN

ÅRSREDOVISNING 2023



 **MEDIATOR**

Årsredovisning

HSB:s Brf Inkvarteringen i Nacka

Org.nr 714000-1202

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse 2023

Allmänt om verksamheten

HSB:s Bostadsrättsförening Inkvarteringen i Nacka registrerades 1957.09.30. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmar utan tidsbegränsning. Föreningen redovisar moms för mätning av värme och vatten.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Igelboda 41:2 med gatadressen Sturevägen 1 A-C i Saltsjöbaden, Nacka kommun. Fastigheten är uppförd 1959. Fastigheten består av 1 flerbostadshus i 3 våningar samt 1 garagebyggnad med 4 st platser. På fastigheten finns även 3 st parkeringsplatser. Marken innehas med äganderätt och föreningen ingår inte i någon samfällighet eller gemensamhetsanläggning. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

| | | |
|-----------------------------------|-------|------------------|
| 1 rum och kök | 3 st | 125 kvm |
| 2 rum och kök | 6 st | 354 kvm |
| 3 rum och kök | 12 st | 864 kvm |
| 4 rum och kök | 3 st | 277 kvm |
| Lokal | 1 st | 125 kvm |
| Garage | | 4 st |
| Parkeringsplatser | | 3 st |
| Total bostadsrättayta uppgår till | | 1 620 kvm |
| Lokalyta uppgår till | | 125 kvm |
| Garageyta uppgår till | | 88 kvm |
| Totalyta | | 1 833 kvm |
| Total tomtarea uppgår till | | 2 487 kvm |

Byggnadens uppvärmning är värmepumpar samt oljeeldning. Värmeanläggningen drivs genom servitut tillsammans med Brf Sturevägen 3-5.

Genomfört underhåll

| | |
|--------------------------------|------|
| Renovering balkonger | 1988 |
| Byte låssystem | 1995 |
| Stamrenovering | 2002 |
| Installation av bergvärme | 2005 |
| Trädgårdsrenovering | 2006 |
| Fasadrenovering | 2016 |
| Byte fönster och balkongdörrar | 2016 |
| Nya ventilationskanaler | 2022 |

Stämman och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2023.05.09.
Styrelsen har under 2023 haft 12 st protokollförda sammanträden.

Styrelsen 2023

För tiden 1 januari - 9 maj

| | |
|--------------------|-------------|
| Lisbet Håkansson | Ordförande |
| Carl-Erik Fred | Vice ordf. |
| Ann-Marie Djupedal | Ledamot |
| Claes Oldenburg | Suppleant* |
| Hans Creutzer | Suppleant |
| Gunnar Wallklint | HSB-Ledamot |

**ledamot/kassör/sek. i egenskap av suppleant, från 16/11*

För tiden 9 maj - 31 december

| | |
|------------------------|-------------|
| Lisbet Håkansson | Ordförande |
| Carl-Erik Fred | Vice ordf. |
| Lisen Olmert Ståhlberg | Sekreterare |
| Kristoffer Nilsson | Kassör |
| Ann-Marie Djupedal | Ledamot |
| Hans Creutzer | Ledamot |
| Claes Oldenburg | Ledamot** |
| Ida Moström | Ledamot* |
| Gunnar Wallklint | HSB-Ledamot |

**avgått 23 sept 2023*

***avflyttad 27 okt 2023*

Revisor

Borev Revision AB

Peter Lindqvist, revisor

Valberedning

Felicia Gravestam och Yvonne Forsyth, sammankallande

Anställda

Föreningen har ingen anställd personal. Delar av fastighetsförvaltningen sköts av föreningens medlemmar och styrelsen vill här framföra ett stort tack till de som hjälpt till med föreningens skötsel och administration under året.

Avtal

Föreningen har under året haft avtal med följande företag:

| | |
|----------------------------|---|
| Mediator | Ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning |
| Nacka Drift & Skötsel | Fastighetsskötsel byggnad samt hjälp med underhåll och reparationer med tilläggsavtal för systematisk brandskyddsarbete från 2023-03-16 |
| LBE Städservice | Trappstädningen |
| Stockholm Pool & Värme | Skötsel av värmepumparna |
| Tele2 | Kabel-TV samt bredbandsuppkoppling |
| Bodens Energi | Elhandel |
| Qstar | Inköp av olja |
| Nacka och Tyresö | |
| Sotningsdistrikt | Sotning av föreningens anläggning |
| Great Security AB | Skötsel av låssystem |
| Saltsjöbadens Åkeri&Schakt | Snöröjning |

Överlåtelse och medlemsinformation

Under 2023 har 2 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 2 st).
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.
Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer. Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st och vid årets slut 28 st.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens totala underhåll uppgår till 161 747 kr, varav reparationer 161 747 kr.

Energiförbrukning, jämförelsetal

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Vatten (kvm) | 3 811 | 4 412 | 4 412 | 4 586 | 3 613 |
| El, fastighet(kWh) | 12 307 | 11 966 | 12 932 | 16 464 | 17 396 |
| El, värme (kWh) | 149 260 | 161 698 | 170 546 | 178 890 | 196 145 |

Avgiftsändringar

1 januari 2023 höjdes årsavgifterna med 12% och hyra för garage- och p-platser höjdes från 1 oktober med 100 kr/mån. Årsavgifterna kommer höjas med ytterligare 10% den 1 januari 2024.

Ekonomi, jämförelsetal

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift bostäder (kr/kvm) per 31 dec | 848 | 757 | 701 | 667 |
| Årsavgift (kr/kvm) | 848 | | | |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 405 | 1 291 | 1 251 | 1 197 |
| Rörelseresultat (tkr) | 67 | 172 | -117 | 94 |
| Balansomslutning (tkr) | 10 648 | 10 740 | 9 786 | 10 271 |
| Soliditet (eget kap./ balansomslutning) | 26,65% | 27,45% | 29,46% | 29,77% |
| Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm) | 4496 | | | |
| Skuldsättning (kr/kvm) | 3974 | | | |
| Sparande för underhåll, kr/kvm | 116 | 227 | 179 | 187 |
| Energikostnad (kr/kvm) | 232 | | | |
| Energikostnad netto (kr/kvm) | 154 | | | |
| Årsavgifternas del av total intäkt (%) | 88 | | | |
| Räntekänslighet | 5,30 | 6,28 | 5,82 | 6,33 |

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift per 31.12 (kr/kvm): Årsavgift per 31.12 genom yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta.

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el och vatten genom total yta.

Medlemmarnas kostnader för egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Energikostnad netto (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme med avdrag för föreningens intäkt, (144 556 kr) genom total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter.

Årets resultat, upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för året som till största del förklaras av vattenskadorna i föreningens lokal, vilket medfört ett intäktsbortfall då de inte haft någon lokalhyresgäst under året och föreningen förväntas inte ha några lokalintäkter under 2024 heller.

Även ränteläget har bidragit till högre kostnader. I budget har höjningar av årsavgifterna planerats in för att möta inflation och räntor, och 2025 förväntas lokalen vara uthyrd och generera intäkter igen och föreningen borde påvisa ett positivt resultat.

Verksamheten under 2023

Under 2023 har fastighetens avloppsstammar spolats. I föreningens lokal upptäcktes en vattenskada vid ett rutinarbete på toaletten. Verksamhetsåret har i övrigt varit ett planeringsår inför kommande renoveringar. Tele2 har sagt upp avtal gällande 3G-mast då de avvecklar av 3G-nätet. Föreningen har haft vår- och höststädning och på första advent sattes julgranen upp.

Verksamheten under kommande år

Under året kommer lokalen att repareras så den kan hyras ut igen. Föreningens bergvärmeanläggning börjar bli gammal och måste bytas om fåtalet år. För att få en väl fungerande anläggning kommer styrelsen låta göra en energianalys som kommer att ligga till grund för upphandlingen av en ny anläggning.

Renovering av trapphusen inklusive dörrbyte kommer att genomföras. Föreningens skyddsrum kommer att ses över så att eventuella brister kan åtgärdas innan MSB kommer och kontrollerar skyddsrummet.

Underhållsplanering

Föreningen har en upprättad och aktuell 30-årig underhållsplan. Avsättning till fastighetens underhållsfond görs baserat på den reviderade underhållsplanen.

Förändring av eget kapital

| | Insatser och upplåtelseavg. | Yttre repara- tionsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 2 377 600 | 707 358 | -202 355 | 65 042 |
| Disposition av 2022 års resultat | | 123 358 | -58 316 | -65 042 |
| Årets resultat (överskott) | | | | -109 379 |
| BELOPP ÅRETS UTGÅNG | 2 377 600 | 830 716 | -260 671 | -109 379 |

Förslag till resultatdisposition:

Till årsmötets disposition står:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -260 671 kr |
| Årets resultat | <u>-109 379 kr</u> |
| | -370 051 kr |

Styrelsen föreslår att:

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| Till yttre reparationsfonden avsättes | 123 358 kr |
| Ur yttre reparationsfonden ianspråkta | 0 kr |
| Till balanserat resultat överföres | <u>-493 409 kr</u> |
| | -370 051 kr |

RESULTATRÄKNING

| Nettoomsättning | 2023 | INTÄKTER | | 2022 |
|-------------------------------|-----------|------------------|-----|------------------|
| | | | Not | |
| Årsavgifter | 1 373 316 | | | 1 203 447 |
| Hysesintäkter | 31 980 | 1 405 296 | 1 | 87 845 |
| Övriga rörelseintäkter | | | | |
| Övriga intäkter | | 155 272 | 2 | 223 231 |
| SUMMA INTÄKTER | | 1 560 568 | | 1 514 523 |

RÖRELSENS KOSTNADER

| | | | | |
|---|----------|-----------------|---|---------------|
| Kostnader för fastighetsförvaltning | | | | |
| Driftskostnader | -793 131 | | 3 | -801 032 |
| Administrationskostnader | -101 744 | | | -96 900 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | -45 926 | -940 801 | 4 | -44 246 |
| Reparation och underhållskostnader | | | | |
| Reparationer | -161 747 | | | -34 220 |
| Planerat underhåll | 0 | -161 747 | | 0 |
| Personalkostnader | | -68 995 | 5 | -63 476 |
| Avskrivningar, materiella tillgångar | | | | |
| Byggnaden | -243 699 | | 6 | -224 438 |
| Markanläggning | -78 400 | -322 099 | 7 | -78 400 |
| RÖRELSERESULTAT | | 66 926 | | 171 811 |
| Resultat från finansiella poster | | | | |
| Ränteintäkter | 129 | | | 1 139 |
| Räntekostnader | -176 435 | -176 306 | | -107 908 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -109 379 | | 65 042 |
| ÅRETS RESULTAT | | -109 379 | | 65 042 |

BALANSRÄKNING

| | TILLGÅNGAR | | | |
|--|------------|-------------------|-----|-------------------|
| | 2023 | | Not | 2022 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | | |
| Byggnaden | 8 702 745 | | 6 | 8 946 444 |
| Markanläggning, värme | 115 412 | | 7 | 193 812 |
| Mark | 122 200 | 8 940 357 | | 122 200 |
| | | | | 9 262 456 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | | 500 | | 500 |
| Omsättningstillgångar | | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | | |
| Övriga fordringar | 239 776 | 239 776 | 8 | 130 863 |
| Kassa och bank | | 1 467 636 | | 1 345 986 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 10 648 269 | | 10 739 805 |

EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | | | | |
|---------------------------------------|-----------|-------------------|----|-------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Insatsskapital | 2 377 600 | | | 2 377 600 |
| Yttre reparationsfond | 830 716 | 3 208 316 | | 707 358 |
| | | | | 3 084 958 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -260 671 | | | -202 355 |
| Årets resultat | -109 379 | -370 051 | | 65 042 |
| | | | | -137 313 |
| Långfristiga skulder | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 2 475 000 | 9 | 5 578 125 |
| Kortfristiga skulder | | | | |
| Kortfristig skuld till kreditinst. | 4 808 537 | | | 1 978 812 |
| Leverantörsskulder | 277 798 | | | 64 474 |
| Egna skatteskulder | 4 005 | | | 2 325 |
| Övrig kortfristig skuld | 22 159 | | | 0 |
| Upplupna kostnader | 75 100 | | 10 | 61 128 |
| Förskottsinsbetalda hyror/avg | 147 405 | 5 335 004 | | 107 296 |
| | | | | 2 214 035 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | | 10 648 269 | | 10 739 805 |

Kassaflödesanalys

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -109 379 | 65 042 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 322 099 | 302 838 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 212 720 | 367 880 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapital | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 20 163 | -65 076 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 291 244 | -65 552 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 524 127 | -130 628 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | 0 | -1 017 179 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -1 017 179 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 0 | 1 199 147 |
| Amortering av lån | -273 400 | -244 422 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -273 400 | 954 725 |
| Årets kassaflöde | 250 727 | 174 798 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 1 345 986 | 1 171 188 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 596 712 | 1 345 986 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fr o. m 2020 redovisas lån som förfaller nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter vars nyttjandeperioder varierar, se uppdelning not 6. Ingen avskrivning sker på mark var nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

| Följande avskrivningsplaner tillämpas: | Antal år | Procent/år |
|--|----------|------------|
| Byggnaden | 50 år | 2,00% |
| Stamrenovering | 61 år | 1,65% |
| Fönster och fasad | 50 år | 2,00% |
| Bergvärme | 20 år | 5,00% |
| Nya ventilationskanaler | 40 år | 2,50% |

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Nettoomsättning

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, Tv och bredbandsuppkoppling.

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 373 316 | 1 203 447 |
| Hyra, p-platser och garage | 31 980 | 28 296 |
| Hyra, lokal | 0 | 59 549 |
| SUMMA | 1 405 296 | 1 291 292 |

NOT NR 2

Övriga rörelseintäkter

| | 2023 | 2022 |
|-----------------|----------------|----------------|
| Värmeintäkter | 97 388 | 123 918 |
| Vattenintäkter | 47 168 | 38 637 |
| Undercentral | 9 996 | 9 996 |
| G3 mast | 0 | 50 320 |
| Övriga intäkter | 720 | 360 |
| SUMMA | 155 272 | 223 231 |

NOT NR 3

Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 105 611 | 95 846 |
| Städning Entreprenad | 63 988 | 59 023 |
| Sotning | 1 326 | 0 |
| El | 237 838 | 259 337 |
| Värme | 0 | 63 502 |
| Vatten | 188 175 | 139 205 |
| Sophämtning | 47 229 | 48 831 |
| Försäkring | 45 584 | 40 342 |
| Kabel TV | 32 610 | 25 155 |
| Revisionsarvode | 14 445 | 14 750 |
| Advokatkostnader | 0 | 17 250 |
| Övriga fastighetskostnader | 56 325 | 37 791 |
| SUMMA | 793 131 | 801 032 |

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1959-1968 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2022 uppgick till maximalt 1 519 kr/lgh och för 2023 maximalt 1 589 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5

Personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Styrelsen | 52 500 | 48 300 |
| SUMMA LÖNER OCH ARVODEN | 52 500 | 48 300 |
| Sociala avgifter | 16 495 | 15 176 |
| SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter | 68 995 | 63 476 |

NOT NR 6

Igelboda 41:2

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde: | 30 379 000 | 30 379 000 |
| Byggnadsvärde | 18 515 000 | 18 515 000 |
| Markvärde | 11 864 000 | 11 864 000 |
| SUMMA TAXERINGSVÄRDE | 30 379 000 | 30 379 000 |

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 29 600 000 | 29 600 000 |
| Lokaler | 779 000 | 779 000 |

Bokfört värde:

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Byggnader | 1 225 900 | 1 225 900 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 192 759 | -1 168 241 |
| Årets avskrivningar | -24 518 | -24 518 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 217 277 | -1 192 759 |
| Utgående restvärde enligt plan | 8 623 | 33 141 |

HSB:s Brf Inkvarteringen i Nacka

Org. nr 714000-1202

Sida 10(12)

| | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförbättringar | 233 487 | 233 487 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -233 487 | -233 487 |
| Årets avskrivningar | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -233 487 | -233 487 |
| Utgående restvärde enligt plan | 0 | 0 |
| Stamrening | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 745 000 | -1 657 500 |
| Årets avskrivningar | -87 500 | -87 500 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 832 500 | -1 745 000 |
| Utgående restvärde enligt plan | 3 167 500 | 3 255 000 |
| Fönster och fasad | 5 300 000 | 5 300 000 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -662 500 | -556 500 |
| Årets avskrivningar | -106 000 | -106 000 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -768 500 | -662 500 |
| Utgående restvärde enligt plan | 4 531 500 | 4 637 500 |
| Ventilationskanaler | 1 027 223 | 0 |
| Årets anskaffning | 0 | 1 027 223 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -6 420 | |
| Årets avskrivningar | -25 681 | -6 420 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -32 101 | -6 420 |
| Utgående restvärde enligt plan | 995 122 | 1 020 803 |
| SUMMA BOKFÖRT VÄRDE | 8 702 745 | 8 946 444 |

NOT NR 7**Markanläggning**

| Bokfört värde: | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Värmeanläggning | 1 568 012 | 1 568 012 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 374 200 | -1 295 800 |
| Årets avskrivningar | -78 400 | -78 400 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 452 600 | -1 374 200 |
| Utgående restvärde enligt plan | 115 412 | 193 812 |
| Trädgård/markrening | 250 000 | 250 000 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -250 000 | -250 000 |
| Årets avskrivningar | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -250 000 | -250 000 |
| Utgående restvärde enligt plan | 0 | 0 |
| SUMMA BOKFÖRT VÄRDE | 115 412 | 193 812 |

NOT NR 8

Övriga fordringar

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Kundfordringar* | 18 329 | 0 |
| Skattekonto | 1 726 | 117 |
| Avräkning värme/vatten | 0 | 20 590 |
| Förutbetalda försäkringskostnader | 48 088 | 45 584 |
| Övriga fordringar/förutbetalda kostnader | 42 557 | 64 572 |
| Klientmedelskonto hos Mediator | 129 076 | 0 |
| SUMMA | 239 776 | 130 863 |

**)Avgifter/hyror för januari 2024 registrerade som obetalda per 31 december redovisas från 2023 som en fordran.*

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

| | Räntejust. | Ränta | Skuld |
|---|-------------------|--------------|------------------|
| Nordea | Rörlig | 4,81% | 115 412 |
| Nordea | Rörlig | 4,81% | 1 732 500 |
| Nordea | 2024-04-17 | 2,20% | 2 900 625 |
| Nordea | 2026-02-18 | 1,12% | 2 535 000 |
| SUMMA FASTIGHETSLÅN | | | 7 283 537 |
| Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår* | | | -4 535 137 |
| Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering | | | -273 400 |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA LÄNESKULDER | | | 2 475 000 |
| Beräknad låneskuld 2028.12.31 | | | 5 916 537 |

() tre av lånen förfaller inom 12 månader och räknas därför som kortfristiga men kommer med största sannolikhet att bindas om direkt efter förfalldatum.*

NOT NR 10

Upplupna kostnader

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupen räntekostnad | 15 485 | 15 679 |
| Upplupna arvoden | 39 045 | 30 182 |
| Upplupen revisionskostnad | 14 445 | 13 500 |
| Upplupet sophantering Sturev | 0 | 1 767 |
| Övriga upplupna kostnader | 6 125 | 0 |
| SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER | 75 100 | 61 128 |

NOT NR 11

Ställda säkerheter

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckningar | 9 390 000 | 9 390 000 |

NOT NR 12

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Saltsjöbaden den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lisbet Håkansson

Carl-Erik Fred

Ann-Marie Djupedal

Hans Creutzer

Lisen Olmert Stålborg

Kristoffer Nilsson

Gunnar Wallklint

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist

Revisor

Borev Revision AB



Document history

COMPLETED BY ALL:
10.04.2024 12:39

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 08.04.2024 12:41

DOCUMENT ID:
HyBRKS-eC

ENVELOPE ID:
r140tSbgC-HyBRKS-eC

DOCUMENT NAME:
ÅR Inkvarteringen 2023 (002) 240408.pdf
12 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| Lisen A P Olmert Stålborg lisen.stalberg@gmail.com | Signed Authenticated | 08.04.2024 13:20 08.04.2024 13:18 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1977/05/19) IP: 213.179.7.45 |
| GUNNAR WALLKLINT wallklintgunnar@gmail.com | Signed Authenticated | 08.04.2024 14:58 08.04.2024 14:57 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1956/01/20) IP: 85.230.98.54 |
| ANN-MARIE DJUPEDAL annmaried3@gmail.com | Signed Authenticated | 08.04.2024 16:48 08.04.2024 16:39 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1954/06/15) IP: 188.150.25.110 |
| LISBET HÅKANSSON lisbet.hakansson@gmail.com | Signed Authenticated | 08.04.2024 19:51 08.04.2024 19:48 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1965/08/27) IP: 188.151.207.16 |
| KRISTOFFER NILSSON ksenilsson@gmail.com | Signed Authenticated | 08.04.2024 21:59 08.04.2024 21:14 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1990/06/16) IP: 188.151.203.196 |
| HANS BERTIL CREUTZER hcreutzer@gmail.com | Signed Authenticated | 09.04.2024 12:52 09.04.2024 12:50 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1979/06/24) IP: 188.151.217.91 |
| CARL-ERIK FRED fredcarlerik27@gmail.com | Signed Authenticated | 10.04.2024 11:06 10.04.2024 11:04 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1946/04/08) IP: 188.151.206.22 |
| Hans Peter Lindqvist peter.lindqvist@borev.se | Signed Authenticated | 10.04.2024 12:39 10.04.2024 12:37 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1962/12/10) IP: 217.211.252.6 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs Bostadsrättsförening Inkvarteringen i Nacka, org.nr 714000-1202

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Bostadsrättsförening Inkvarteringen i Nacka för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs Bostadsrättsförening Inkvarteringen i Nacka för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorans ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
10.04.2024 12:45

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 10.04.2024 12:43

DOCUMENT ID:
BJmlpJVg0

ENVELOPE ID:
ry-zLTkEgA-BJmlpJVg0

DOCUMENT NAME:
Brf Inkvarteringen i Nacka - 2023 - RB sign.pdf
2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se | Signed Authenticated | 10.04.2024 12:45 10.04.2024 12:44 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1962/12/10) IP: 217.211.252.6 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Anteckningar:

Anteckningar:

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda pantar. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.

Besöksadress: Sjukhusvägen 3 Box 3080, 750 03 Uppsala

Telefon: 018-13 14 50

www.mediator.se



 **MEDIATOR**