



**Årsredovisning för
HSB Brf Isänkan i Nacka
2020-07-01 – 2021-06-30**



Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA I HSB BRF ISÄNKAN I NACKA

HSB bostadsrättsförening HSB Brf Isänkan i Nacka kallar härmed samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Datum/tid: 2021-12-16, klockan 19.00

Plats: Föreningslokalen, Sturevägen 8 B, Saltsjöbaden

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - 24.1. Motion 1, ”Ytterdörrens oljning och färg”
 - 24.2. Motion 2, ”Fönsterputs, målning och underhåll i trapphusen”
 - 24.3. Motion 3, ”Tvättmaskin och torktumlare”
 - 24.4. Motion 4, ”Protokoll till styrelsemöte”
25. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!
Styrelsen



Org Nr: 769610-2909

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

Org.nr: 769610-2909

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-07-01 - 2021-06-30

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'G' followed by a flourish.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-07-01 - 2021-06-30

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Igelboda 44:1 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	36	1 982
Hysesrätter	1	57
Lokaler	3	16

Föreningens fastighet är byggd 1967, värdeår 1967.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Pandemiet har inneburit att mycket av det planerade underhållet som inte anses som direkt nödvändigt har skjutits fram till kommande räkenskapsår.

Styrelsen har fattat ett beslut om att byta fönster under 2022. För detta ändamål har en fönstergrupp tillsatts, men tyvärr är intresset för att engagera sig svalt vilket innebär att arbetet går långsamt. Styrelsen och fönstergruppen arbetar för närvarande med administration och offertförfrågningar.

För att ytterligare förbättra värmefördelningen i fastigheterna har beslut fattats om byte och justering av radiatorventiler. Styrelsen har beställt arbetet och inväntar en arbetsplan från entreprenören.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Källarutrymmen	Föreningen har även omfördelat och byggt om extra källarförrådsutrymmen för uthyrning. Lokalerna kommer vara redo för uthyrning till föreningens medlemmar under hösten 2020.
2020/2021	Ventilation	Föreningen måste återrapportera några anmärkningar som noterades i samband med OVK. . Åtgärderna beräknas att vara slutförda senast mars 2021.
2021	Tak	Avspolning av tak och ränsning av hängrännor.
2022/2023	Fasad och balkong	Fördjupad undersökning av balkonger samt lagning av sprickor i fasad.
2022/2024	Fönster	Styrelsen måste även fatta beslut om kommande åtgärder av fönster. Enligt ny underhållsplan föreslås målning av fönster och bleck under 2022 och/eller byte av fönster under 2024.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Stamledning	Byte av kulventiler för varm/kallvatten.
2015	Entréportar	Byte till nya entréportar med kodlås.
2014	Stammar	Stambyte genom relining.
2013	Fönster	Byte av fönsterpartier på gavlarna.
2011	Vind	Tilläggsisolering.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-12-03. Vid stämman deltog 15medlemmar varav 15 var röstberättigade.

Vid ordinarie föreningsstämma fanns inga intresserade att sitta i en valberedning och därför sköts frågan till en extrastämma som hölls 2021-11-01.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-12-03 - 2021-10-01 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Adam Stanczak	Ordförande
Anna Petersson	Vice Ordförande/Ekonomiansvarig
Julia Degerkvist	Sekreterare
Jari Vantunen	HSB-ledamot
Sara Nordström	Suppleant
Vanessa Daurer	Suppleant

Styrelsen har under 2021-10-01 - 2021-12-16 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Adam Stanczak	Ordförande
Anna Petersson	Vice Ordförande/Ekonomiansvarig
Julia Degerkvist	Sekreterare
Jari Vantunen	HSB-ledamot
Sara Nordström	Suppleant
Vanessa Daurer	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit samtliga ordinarie ledamöte. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ernst Eriksson	Föreningsvald ordinarie
Joakim Mattsson	Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Adam Stanczak.

Valberedning

Valberedningen består av Andrea Hessmo och Sebastian Reuterwall.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-03-04.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 47 (46) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 2 (4) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	707	697	687	687	671
Totala intäkter kr/kvm*	727	715	706	705	695
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	233	258	213	231	172
Belåning, kr/kvm	3 735	3 970	4 028	4 085	4 139
Räntekänslighet	5%	6%	6%	6%	6%
Totala driftkostnader kr/kvm*	451	406	441	423	462
Energikostnader kr/kvm	201	190	202	171	159

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltalet anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 485	1 465	1 444	1 443	1 420
Resultat efter finansiella poster	-70	106	-48	-11	-133
Soliditet	72%	71%	70%	70%	70%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		1 485 468
Rörelsekostnader	-	1 477 294
Finansiella poster	-	78 642
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-70 468
Planerat underhåll	+	94 750
Avskrivningar och utrangeringar	+	455 240
Årets sparande		479 522
Årets sparande per kvm total yta		233

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka****Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 931 827	4 299 486	2 046 916	-3 267 033	106 097
Reservering till fond 2020			99 350	-99 350	
Ianspråktagande av fond 2020			-94 750	94 750	
Balanserad i ny räkning				106 097	-106 097
Årets resultat					-70 468
Belopp vid årets slut	16 931 827	4 299 486	2 051 516	-3 165 536	-70 468

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-3 160 936
Årets resultat	-70 468
Reservering till underhållsfond	-99 350
Ianspråktagande av underhållsfond	94 750
Summa till stämmans förfogande	-3 236 004

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-3 236 004
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka**

		2020-07-01	2019-07-01
		2021-06-30	2020-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 485 468	1 464 580
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-811 082	-722 025
Övriga externa kostnader	Not 3	-44 318	-42 509
Planerat underhåll		-94 750	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-71 905	-70 038
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-455 240	-423 559
Summa rörelsekostnader		<u>-1 477 294</u>	<u>-1 258 131</u>
Rörelseresultat		8 174	206 449
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 720	4 857
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-87 362</u>	<u>-105 209</u>
Summa finansiella poster		<u>-78 642</u>	<u>-100 352</u>
Årets resultat		-70 468	106 097

**HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka**

Balansräkning		2021-06-30	2020-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	24 846 295	25 290 769
Inventarier och maskiner	Not 8	0	10 766
		<u>24 846 295</u>	<u>25 301 535</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 846 795</u>	<u>25 302 035</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		18	1 183
Avräkningskonto HSB Stockholm		449 021	371 705
Placeringskonto HSB Stockholm		1 537 409	1 685 937
Övriga fordringar	Not 10	88 192	54 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	58 269	72 126
		<u>2 132 909</u>	<u>2 185 034</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 132 909</u>	<u>3 185 034</u>
Summa tillgångar		<u>27 979 704</u>	<u>28 487 069</u>



**HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka**

Balansräkning	2021-06-30	2020-06-30
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	2 051 516	2 046 916
	<u>23 282 829</u>	<u>23 278 229</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 165 536	-3 267 033
Årets resultat	-70 468	106 097
	<u>-3 236 004</u>	<u>-3 160 936</u>
Summa eget kapital	<u>20 046 825</u>	<u>20 117 293</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>2 810 744</u>	<u>7 675 176</u>
	2 810 744	7 675 176
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 4 864 432	483 443
Leverantörsskulder	81 164	68 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>176 539</u>	<u>142 610</u>
	5 122 135	694 600
Summa skulder	7 932 879	8 369 776
Summa eget kapital och skulder	<u>27 979 704</u>	<u>28 487 069</u>

**HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka**

Kassaflödesanalys	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-70 468	106 097
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	455 240	423 559
Kassaflöde från löpande verksamhet	384 772	529 656
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 087	-15 039
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	46 546	-32 007
Kassaflöde från löpande verksamhet	412 231	482 610
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-41 625
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-483 443	-117 796
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-483 443	-117 796
Årets kassaflöde	-71 212	323 189
Likvida medel vid årets början	3 057 642	2 692 828
Likvida medel vid årets slut	2 986 430	3 016 017

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



HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan 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 1,92 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10 % på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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 1 429 kronor per lägenhet.

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

**HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka**

Noter	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 401 600	1 381 212
Hyror	68 986	67 020
Övriga intäkter	19 491	18 188
Bruttoomsättning	<u>1 490 077</u>	<u>1 466 420</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-4 609</u>	<u>-1 840</u>
	1 485 468	1 464 580
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	56 065	32 781
Reparationer	40 066	20 991
El	33 227	5 792
Uppvärmning	228 692	246 761
Vatten	151 795	137 227
Sophämtning	78 127	63 587
Fastighetsförsäkring	45 615	41 468
Kabel-TV och bredband	26 191	24 193
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	53 983	52 873
Förvaltningsarvoden	91 981	78 527
Övriga driftkostnader	5 339	17 826
	<u>811 082</u>	<u>722 025</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 969	3 422
Administrationskostnader	9 654	10 518
Extern revision	10 625	10 250
Konsultkostnader	0	6 250
Medlemsavgifter	12 070	12 070
	<u>44 318</u>	<u>42 509</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	46 500	45 500
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	750	1 500
Löner och övriga ersättningar	3 450	2 100
Sociala avgifter	16 205	15 938
	<u>71 905</u>	<u>70 038</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	173	177
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 503	1 494
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 944	3 042
Övriga ränteintäkter	100	144
	<u>8 720</u>	<u>4 857</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	86 973	105 209
Övriga räntekostnader	389	0
	<u>87 362</u>	<u>105 209</u>



HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

Noter	2021-06-30	2020-06-30
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	21 497 397	21 815 568
Anskaffningsvärde mark	8 043 116	8 043 116
Årets försäljning/utrangeringar	0	-318 171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 540 513	29 540 513
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 249 744	-4 155 119
Årets avskrivningar	-444 474	-412 796
Årets försäljning/utrangeringar	0	318 171
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 694 218	-4 249 744
Utgående bokfört värde	24 846 295	25 290 769
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 200 000	17 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 600 000	12 600 000
Summa taxeringsvärde	29 800 000	29 800 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	107 633	149 258
Årets försäljning/utrangeringar	0	-41 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 633	107 633
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-96 867	-127 729
Årets avskrivningar	-10 766	-10 763
Årets försäljning/utrangeringar	0	41 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-107 633	-96 867
Bokfört värde	0	10 766
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	34 643	8 385
Skattefordran	53 549	45 698
	88 192	54 083
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	55 454	71 261
Upplupna intäkter	2 815	866
	58 269	72 126

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

Noter

2021-06-30 2020-06-30

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut


Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Nacka, den 2021-11-25


Adam Stanczak


Anna Petersson


Julia Degerkvist


Jari Vantunen

Vår revisionsberättelse har 2021-11-29 lämnats beträffande denna årsredovisning


Ernst Isaksson

Av föreningen vald revisor


Joakim Mattsson

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 räkenskapsår 2020-07-01 – 2021-06-30.

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 2020 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 räkenskapsår 2020-07-01 – 2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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.

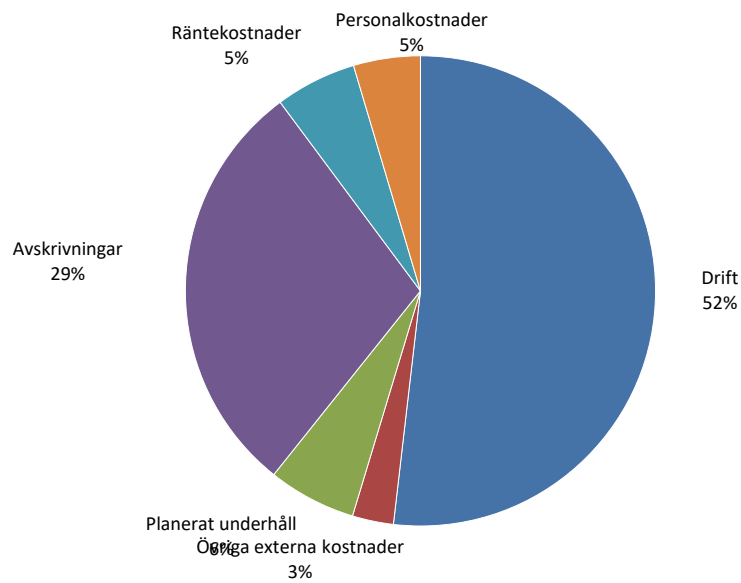
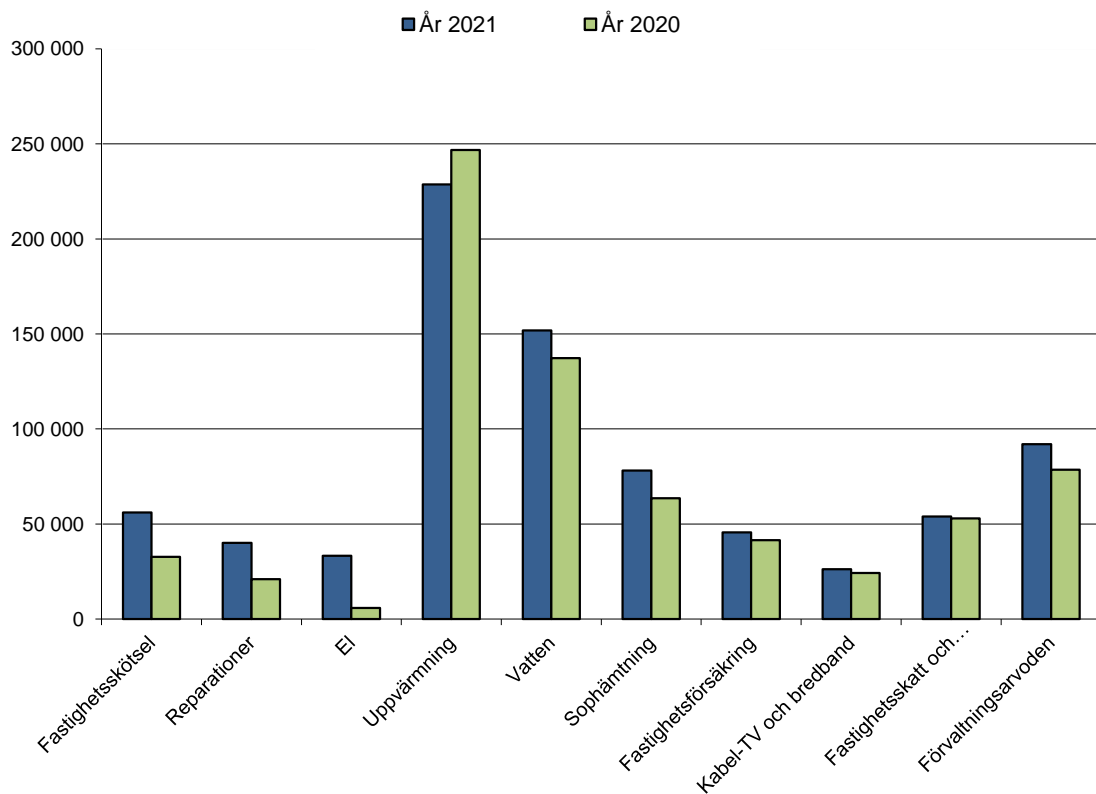
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

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.

Nacka den 29 / 11 2021

Joakim Mattsson
Bor Revision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Ernst Eriksson
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka**Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor