



HSB Brf Island ÅRSREDOVISNING 2019-20



HSB – där möjligheterna bor

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, driftkostnader 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 Stockhoms 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 Bostadsrättsförening Island nr 612 i Nacka

Kallar till föreningsstämma

Föreningens årsstämma hållas **TISDAGEN DEN 24 NOVEMBER 2020 KL 19.00 i Plats: Vår Gård Ringvägen 6 OBS NY LOKAL**

Pga pågående pandemi kommer ingen förtäring serveras på stämman.

Bostadsbevis eller legitimation medtages och uppvisas vid ingång.

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledningen av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisor/er och suppleant
19. Val av revisor och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedning
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
24. Föreningsstämmans avslutande

PGA AV PÅGÅENDE PANDEMI SÅ UPPMANAS MEDLEM ATT ENDAST NÄRVARA MED EN PERSON PER HUSHÅLL.

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmarna en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämman medföra ett biträde.

Nacka 2020-11-03//Styrelsen



Org Nr: 714000-0683

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Island i Nacka

Org.nr: 714000-0683

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30

h  cmk

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF ISLAND

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Igelboda 34:7 och Igelboda 34:8 i Nacka Kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	70	4375
Hyresrätter	1	62
Lokaler	7	504
Parkering och garageplatser	11	—

Föreningens fastighet är byggd 1962-1964. Värdeår är 1964.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Arsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Utemiljön	Renovering av lekplatsen
2020	Utemiljön	Asfaltering och justering av entrétrappor
2019/2020	Utebelysning	Komplettering och renovering av utebelysning
2020	Bredband	Telia ny entreprenör för leverans av bredband
2020/2021	Målning	Målning av cykel och barnvagnsrum pågår
2020	Golvård	Storstädning och golvård har utförts.

47

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2014	Hela föreningen	Stambyte
1997	Hela föreningen	Renovering av fasader och balkonger
2000	Freyv 1 C-E	Utbyte av ytterfönster
2006	Tvättstugan	Renovering och utbyte av maskinpark
2012	Pannrum	Energianalys
2016/2017	Tak	Byte av takpapp och plåtdetaljer
2017	Ventilation	Obligatorisk ventilationskontroll utförd
2018	Rökgasluckor	2 st rökgasluckor har byts ut, det återstår byte på Freyvägen 1 D och E samt 5 A
2018	Portar	Handtagen till portarna har slipats och oljats
2013	Radonmätning	Utförd, nästa gång 2023
2016/2020	Panncentral	Nya bergvärmepumpar och uppgradering av värmesystemet ny duc
2019	Utebelysning	Komplettering och renovering av utebelysning

Övriga väsentliga händelser

Alla lokaler är uthyrda och översyn av hyresnivåer sker årligen.
Höst- och vårstädning med efterföljande middag har anordnats.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-27. Vid stämman deltog 21 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Thomas Lundberg	Ordförande
Per Smeback	Ledamot
Bengt Dahlfors	Ledamot, sekreterare
Mikael Kärrdal	Avgått under verksamhetsåret pga flytt
Peter Lundgren	Ledamot
Calle Johansson	Ledamot
Christina Schön	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:

Carl Johansson
Peter Lundgren

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Carl Johansson, Thomas Lundberg, Bengt Dahlfors och Per Smeback. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Tomas Klason	Föreningsvald ordinarie
Jan Bäckström	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

AK

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Bengt Dahlfors och Thomas Lundberg. Ersättare har varit Per Smeback och Peter Lundgren.

Valberedning

Valberedningen består av Jan Bäckström ordförande och Gunilla Blomström.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning kommer genomföras hösten 2020.

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

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 82 (82) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 - 2020. Under året har 4 (7) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 969 349	3 965 501	3 956 172	3 931 501	3 897 367
Resultat efter finansiella poster	653 810	634 381	622 661	713 722	1 010 817
Soliditet, %	33%	30%	28%	26%	24%

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	635 120	0	3 299 188	3 520 772	634 381
Reservering till fond 2019			158 000	-158 000	
Anspråkstagande av fond 2019			-112 351	112 351	
Balanserad i ny räkning				634 381	-634 381
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					653 810
Belopp vid årets slut	635 120	0	3 344 837	4 109 503	653 810

MK

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	4 155 152
Årets resultat	653 810
Reservering till underhållsfond	-158 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>112 351</u>
Summa till stämmans förfogande	4 763 314

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 763 314
-------------------------	------------------

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

Slutord

Styrelsen ber att tacka alla medlemmar för det gångna verksamhetsåret.

NE

**HSB bostadsrättsförening Island i Nacka**

Resultaträkning		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 969 349	3 965 501
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 283 326	-2 136 060
Övriga externa kostnader	Not 3	-106 088	-120 868
Planerat underhåll		-112 351	-215 184
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-124 994	-122 507
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-474 077	-482 769
Summa rörelsekostnader		-3 100 836	-3 077 388
Rörelseresultat		868 513	888 113
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 712	7 297
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-222 415	-261 029
Summa finansiella poster		-214 703	-253 732
Årets resultat		653 810	634 381

**HSB bostadsrättsförening Island i Nacka**

Balansräkning		2020-06-30	2019-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	22 837 704	23 311 781
		<u>22 837 704</u>	<u>23 311 781</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 838 204</u>	<u>23 312 281</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		300	585
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 774 335	1 445 785
Placeringskonto HSB Stockholm		74	74
Övriga fordringar	Not 9	40 141	60 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	247 503	328 474
		<u>2 062 353</u>	<u>1 835 303</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 500 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 562 353</u>	<u>3 335 303</u>
Summa tillgångar		<u>26 400 557</u>	<u>26 647 584</u>

W
h
P

**HSB bostadsrättsförening Island i Nacka****Balansräkning****2020-06-30****2019-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

635 120

635 120

Yttre underhållsfond

3 344 837

3 299 188

3 979 957

3 934 308

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 109 503

3 520 772

Årets resultat

653 810

634 381

4 763 314

4 155 152

Summa eget kapital

8 743 270

8 089 460

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

16 077 539

17 429 332

16 077 539

17 429 332

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

845 161

338 888

Leverantörsskulder

34 495

166 416

Fond för inre underhåll

228 557

219 926

Övriga skulder

Not 14

13 938

13 938

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

457 597

389 624

1 579 748

1 128 792

Summa skulder

17 657 287

18 558 124

Summa eget kapital och skulder**26 400 557****26 647 584**

**HSB bostadsrättsförening Island i Nacka**

Kassaflödesanalys	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	653 810	634 381
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	474 077	482 769
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 127 887	1 117 150
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	101 500	-182 339
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-55 317	-187 768
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 174 070	747 042
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	46 696
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	46 696
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-845 520	-341 704
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-845 520	-341 704
Årets kassaflöde	328 550	452 034
Likvida medel vid årets början	2 945 860	2 493 825
Likvida medel vid årets slut	3 274 409	2 945 860

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



HSB bostadsrättsförening Island i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som lånefristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,47% av anskaffningsvärdet

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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



HSB bostadsrättsförening Island i Nacka

Noter		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 461 388	3 461 388
	Hyrer	485 175	477 126
	Övriga intäkter	46 119	39 215
	Bruttoomsättning	3 992 682	3 977 729
	Avgifts- och hyresbortfall	-11 105	0
	Avsatt till inre fond	-12 228	-12 228
		3 969 349	3 965 501
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	275 425	286 777
	Reparationer	145 064	213 483
	El	271 709	290 384
	Uppvärmning	608 794	520 100
	Vatten	168 555	167 580
	Sophämtning	124 652	109 168
	Fastighetsförsäkring	49 884	45 749
	Kabel-TV och bredband	215 829	101 322
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	128 574	125 049
	Förvaltningsarvoden	277 874	266 435
	Övriga driftkostnader	16 966	10 013
		2 283 326	2 136 060
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	19 477	11 812
	Administrationskostnader	36 263	41 275
	Extern revision	10 563	10 025
	Konsultkostnader	15 000	45 863
	Medlemsavgifter	24 785	11 895
		106 088	120 868
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	87 100	85 500
	Revisionsarvode	7 500	7 500
	Övriga arvoden	6 000	0
	Löner och övriga ersättningar	0	6 000
	Sociala avgifter	24 394	19 307
	Övriga personalkostnader	0	4 200
		124 994	122 507
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	803	608
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	6 446	6 270
	Övriga ränteintäkter	463	419
		7 712	7 297
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	222 275	261 029
	Övriga räntekostnader	140	0
		222 415	261 029

h

off

**HSB bostadsrättsförening Island i Nacka**

Noter		2020-06-30	2019-06-30
Not 7	Byggnader och mark		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	32 966 499	32 966 499
	Anskaffningsvärde mark	468 800	468 800
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 435 299	33 435 299
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-10 123 518	-9 640 749
	Årets avskrivningar	-474 077	-482 769
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 597 595	-10 123 518
	Utgående bokfört värde	22 837 704	23 311 781
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 807 000	1 807 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	907 000	907 000
	Summa taxeringsvärde	66 714 000	66 714 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	341	341
	Skattefordran	39 800	64 454
		40 141	64 795

**HSB bostadsrättsförening Island i Nacka**

Noter	2020-06-30	2019-06-30
-------	------------	------------

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	247 102	327 862
Upplupna intäkter	401	612
	247 503	328 474

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

Not 11 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 500 000	1 500 000
	1 500 000	1 500 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	24353087	1,25%	2020-07-28	4 423 650	522 581
SBAB	24353095	1,25%	2020-07-28	4 923 650	22 580
SBAB	24353109	1,93%	2022-09-19	5 000 000	0
SBAB	24353125	2,41%	2025-09-18	2 575 000	300 000
				16 922 300	845 161

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 16 077 139

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 696 495

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 20 000 000 20 000 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Kortfristig del av långfristig skuld				845 161	338 888

Not 14 Övriga skulder

Depositioner	13 938	13 938
	13 938	13 938

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	0	43 798
Förutbetalda hyror och avgifter	248 621	289 759
Övriga upplupna kostnader	208 976	56 067
	457 597	389 624

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda 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



HSB bostadsrättsförening Island i Nacka

Noter

2020-06-30 2019-06-30

Stockholm, den

Bengt Dahlfors

Carl Johansson

Christina Schön

Per Oscar Smeback

Peter Lundgren

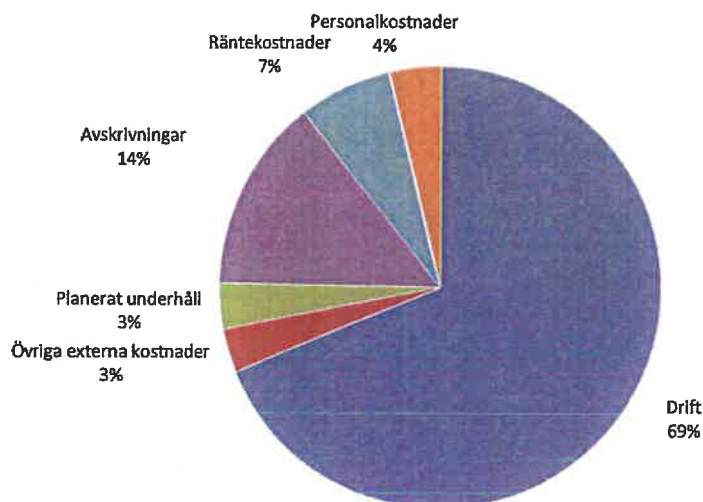
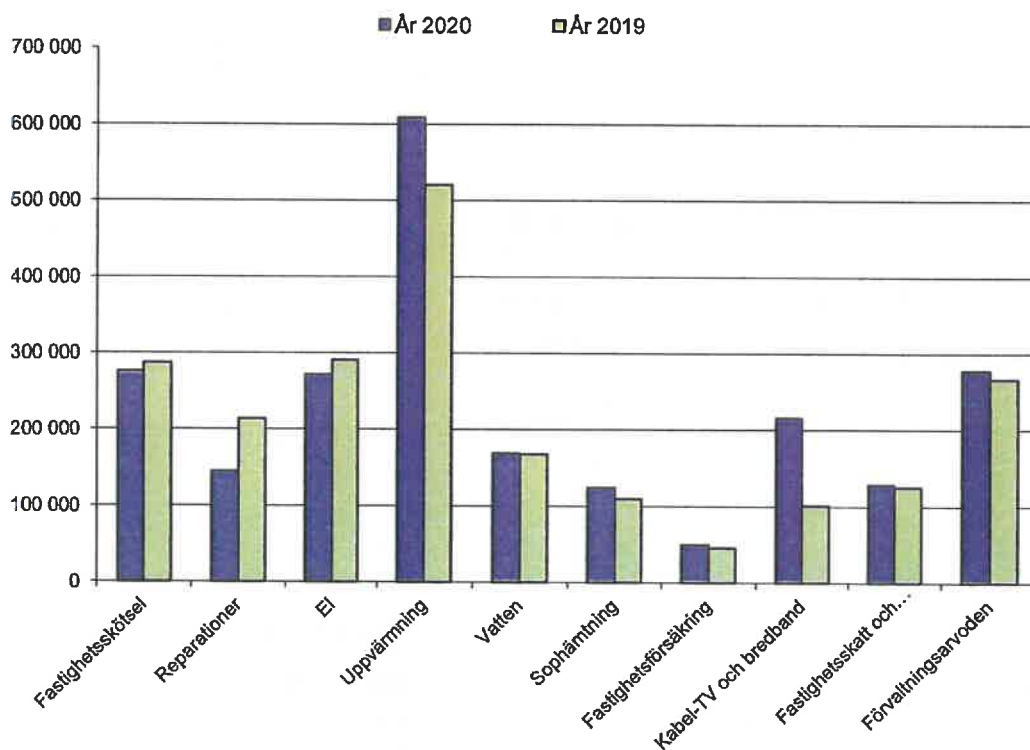
Thomas Lundberg

Vår revisionsberättelse har

lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

HSB bostadsrättsförening Island i Nacka
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Island i Nacka för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Island i Nacka för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

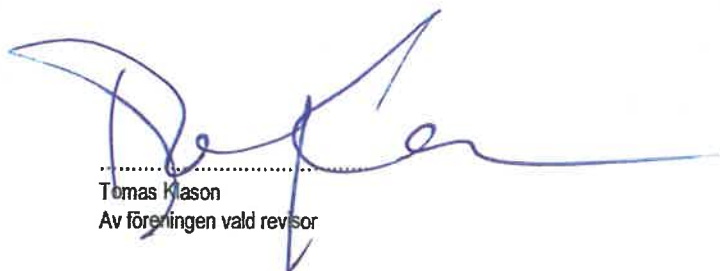
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 / 11 2020

2020-11-18



Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tomas Jässon
Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. 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.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företräddas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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 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 föreningsstämmans 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstyrelsen beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



HSB – där möjligheterna bor