

HSB Brf Insjön i Nacka


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2023



S1L_sFemR-r1_SaKgQC

Årsredovisning för
HSB Brf Insjön i Nacka
714000-0675

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Insjön i Nacka (714000-0675) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-05. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Igelboda 43:2 i Nacka kommun, omfattande adresserna Freyvägen 2 A-C / Sturevägen 4 A-C / Torsvägen 61 A-C.
Igelboda 43:2 byggdes år 1961.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2073-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
82	Lägenheter, bostadsrätt	5 625
4	Lokaler, hyresrätt	726
27	Antal p-platser	

Uthyrda förråd 16st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam ömsesidig sakförsäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-08. På stämman deltog 31 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2023-11-08. 43 medlemmar deltog. Beslut om godkännande av de förändringar i bostadsrättslägenheterna som kommer att uppstå i samband med att föreningen utför byte av säkringsskåp (el-central) samt beslut om godkännande av föreningens övertagande av bostadsrättshavarnas underhålls- och reparationsansvar för vissa delar i lägenheterna i samband med el-stambytet.

Beslut om att föreningen ska övergå till IMD (individuell mätning och debitering) för lägenheternas elförbrukning.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Martin Klug	Ordförande
Mika Ferraresi	Vice ordförande
Carl-Hampus Lundberg	Kassör
Jonas Lindberg	Sekreterare
Kristina Nyberg	Suppleant
Marie Jakobsson	Suppleant
Ola Bergman	Ordförande (avgått)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Carl-Hampus Lundberg och Jonas Lindberg.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Martin Klug, Mika Ferraresi, Carl-Hampus Lundberg, Jonas Lindberg och Ola Bergman.

Ola Bergman, styrelseordförande efter årsstämman 2023, avgick och entledigades i oktober 2023.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Anna Stenberg. Magnus Grimborg har varit internrevisor.

Valberedningen har utgjorts av Magnus Fägerblad och Isabella Lee.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023-2024	Fasadrenovering/omputsning
2023	Renovering och uppdatering av lekplats
2023	Åtgärder i skyddsrum
2023	Installation av hjärtstartare
2022	Inköp av ny tvättmaskin.
2022	Infört elektronisk hantering av nyckelbrickor.
2022	Besiktning av skyddsrum.
2022	Besiktning av elnätet.
2022	Byte av råttgiljotin i avloppsnät.
2022	Genomfört OVK besiktning.
2021	Renovering av uteplats.
2021	Renovering av värmepump 1.
2020	Balkonger: besiktning och justeringar av dessa.
2020	Installerat nytt låssystem för källarlokalerna på Sturevägen.
2020	Byte av samtliga nyckelbrickor för att förbättra säkerheten.
2020	Avropat HSB-avtal för Comhem-avtal

2020	Uppfräschning av trädgården på gatusidan av Freyvägenhuset.
2020	Installerat spaltventiler i samtliga lägenheter för att sänka radonhalten och förbättra inomhusklimatet.
2020	Inköp av tvättmaskin.
2019	Installation av råttgiljotin i föreningens avloppsnät.
2019	Kärl för matåtervinning.
2018	Ommålning av väggar i källargångar.
2018	Byte av avfuktare i torkrum.
2018	Installerad nödutgång i föreningslokalen.
2018	Byte av belysning i källargångar.
2017-2018	Framtagande av plan för SBA (Systematiskt brandskyddsarbete).
2017	Installation av fuktlarm i samtliga lägenheter.
2017	Besiktning för att utreda statusen på föreningens elnät (resultatet var att skicket är gott).
2017	Slipning av trappor och golv i trapphus, samt källargångar.
2017	Byggede ut säkerhetsanordningar på taket så de uppfyller aktuella krav.
2016	Nytt kök i föreningslokalen.
2016	Ny mopedparkering.
2015	Nya yttertrappor på Torsvägen.
2015	Ny uteplats.
2013-2014	Nya ledningar för avlopp och dagvatten mellan Torsvägenhuset och Freyvägenhuset.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022-2024	Renovering av fasader
2023-2024	Renovering av elnät

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-01-01 med 4 procent.

Under nästa år planerar föreningen avgiftshöjning på 6,5% med start 1 april 2024

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 108 st. Under året har 5 tillkommit samt 6 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 107 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Elavtal	Bodens Energi / Telge Energi
Fastighetsskötsel	Nacka Drift & Skötsel
Trädgårdsskötsel	Solsidans Trädgård AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trappstädning	Tarjas AB
Passersystem	Stockholm Security Installation AB
Bergvärme/Pannrum	ETK Service AB
Bredband & TV	Tele2
Snöröjning	Thomsson NS AB
Takskottning	Södertörns Plåt AB
Elnät	Nacka Energi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasadrenovering med omputsning av samtliga fasader inleddes under 2023 och avslutas våren 2024. Under 2023 gjordes förberedelser samt upphandling inför kommande byte av elsystem. Detta projekt förväntas starta under våren 2024.

Byte av elleverantör till Telge Energi genomfördes i september. Elförbrukningen debiteras tillsvidare med rörligt pris.

Från och med januari 2024 är If föreningens nya försäkringsbolag.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har föreningen tagit ett nytt lån på 4miljoner kronor.

Ekonomi

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 798	4 614	4495	4 413
Rörelseresultat	484	789	644	436
Resultat efter fin. poster	406	690	563	341
Balansomslutning	19 894	13 726	13 149	12 473
Fond för yttre underhåll	4 883	3 873	3 326	3 134
Soliditet (%)	27%	37%	34%	31%

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	757
Skuldsättning kr/kvm totalyta	1 652
Skuldsättning kr/kvm brf yta	1 865
Räntekänslighet %	2%
Energikostnad kr/kvm	208
Sparande per kvm	155
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	89%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter+ kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	494 710	615 975	3 872 668	-500 147	690 174	5 173 380
Förändring av fond för yttre underhåll			1 010 142	-1 010 142		
Balanseras i ny räkning				690 174	-690 174	
Årets resultat					405 698	405 698
Belopp vid årets utgång	494 710	615 975	4 882 810	-820 115	405 698	5 579 078

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-820 115
Årets resultat	<u>405 698</u>
Totalt	-414 417
Avsättning till yttre fond	1 100 000
Uttag ur yttre fond	-1 100 000
Balanseras i ny räkning	<u>-414 417</u>
Summa	-414 417

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 797 760	4 614 062
Övriga rörelseintäkter	3	1 010	17 205
Summa rörelseintäkter		4 798 770	4 631 267
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 561 546	-2 916 071
Övriga externa kostnader	5	-154 132	-85 051
Personalkostnader och arvoden	6	-207 455	-368 378
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-391 803	-473 220
Summa rörelsekostnader		-4 314 936	-3 842 720
Rörelseresultat		483 834	788 547
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88 033	14 687
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 169	-113 060
Summa finansiella poster		-78 136	-98 373
Resultat efter finansiella poster		405 698	690 174
Resultat före skatt		405 698	690 174
Årets resultat		405 698	690 174

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 935 005	9 121 558
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Pågående nyanläggningar		5 840 809	-
Summa materiella anläggningstillgångar		14 775 814	9 121 558
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 776 314	9 122 058
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 477	3 320
Övriga fordringar	9	3 168 930	2 835 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		467 691	338 684
Summa kortfristiga fordringar		3 651 098	3 177 028
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 466 315	1 426 442
Summa kassa och bank		1 466 315	1 426 442
Summa omsättningstillgångar		5 117 413	4 603 470
SUMMA TILLGÅNGAR		19 893 727	13 725 528

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 082 285	1 082 285
Fond för yttre underhåll		4 882 810	3 872 668
Kapitaltillskott		28 400	28 400
Summa bundet eget kapital		<u>5 993 495</u>	<u>4 983 353</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-820 115	-500 147
Årets resultat		405 698	690 174
Summa fritt eget kapital		<u>-414 417</u>	<u>190 027</u>
Summa eget kapital		<u>5 579 078</u>	<u>5 173 380</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	<u>5 099 971</u>	<u>5 699 300</u>
Summa långfristiga skulder		5 099 971	5 699 300
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	5 392 500	1 859 120
Leverantörsskulder		2 968 965	136 656
Skatteskulder		10 216	4 476
Övriga skulder		71 250	71 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>771 747</u>	<u>781 346</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>9 214 678</u>	<u>2 852 848</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>19 893 727</u>	<u>13 725 528</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	483 834	788 548
Avskrivningar	391 803	473 220
Erlagd ränta och ränteintäkter	-78 136	-98 374
	<u>797 501</u>	<u>1 163 394</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	797 501	1 163 394
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-11 157	-3 070
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-284 517	-92 866
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	2 832 309	-177 049
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-3 858	112 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 330 278	1 002 563
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnad	-205 250	
Pågående arbete	-5 840 809	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 046 059	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	2 992 500	
Amortering av låneskulder	-58 449	-48 913
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 934 051	-48 913
Årets kassaflöde	218 270	953 650
Likvida medel vid årets början	4 231 914	3 278 264
Likvida medel vid årets slut	4 450 184	4 231 914

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernsredovisning (K3) och 2023:1 kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Föreningen har under året redovisningsprincip från K2 till K3.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

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

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

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

Räntekänslighet

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

Energikostnad

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

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

ÅR 2023: Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

ÅR 2022: Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas (föregående år inom parantes).

<i>Komponenter 2023</i>	<i>Antal år</i>	<i>(Antal år föreg år)</i>
Stomme och grund	100	
Stomkomplettering	50	
Värme, sanitet, VVS	35	
Stammar	35	
Fasad	35	
Yttertak	35	
El	30	

Anläggningstillgångar 2022:

Byggnader	(39)
Inventarier	(5)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	4 257 314	4 096 301
Hyror	526 072	486 655
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 960	24 269
Övriga hyresintäkter	7 414	6 837
	<u>4 797 760</u>	<u>4 614 062</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättning	-	14 325
Övrigt	1 010	2 880
Summa	<u>1 010</u>	<u>17 205</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	314 342	202 273
Städning	98 058	106 484
Tillsyn, besiktning, kontroller	11 225	72 414
Trädgårdsskötsel	155 443	117 844
Snöröjning	128 947	95 694
Sotning	2 820	2 075
Reparationer	236 133	200 977
El	339 725	304 007
Uppvärmning	317 834	368 053
Olja (tidigare klassat som lager)	294 611	
Vatten	371 472	294 494
Sophämtning	95 613	132 555
Försäkringspremie	137 794	119 821
Fastighetsavgift bostäder	130 298	124 558
Fastighetsskatt lokaler	31 520	31 520
Övriga fastighetskostnader	50 181	111 524
Kabel-tv/Bredband/IT	155 715	165 173
Skyddsrum	-	30 514
Förvaltningsarvode ekonomi	132 023	126 184
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	15 544	2 793
Panter och överlåtelser	9 691	19 022
Förvaltningsarvode teknik	217 114	164 679
Teknisk förvaltning utöver avtal	86 441	18 035
Juridiska åtgärder	-	17 756
Övriga externa tjänster	43 483	28 278
	<u>3 376 027</u>	<u>2 856 727</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	7 875	-
Värme	-	-
Ventilation	-	8 625
Lås	8 000	8 169
Fönster	3 213	-
Mark	-	-
Planerat underhåll, övrigt	166 432	42 550
	<u>185 520</u>	<u>59 344</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>3 561 547</u>	<u>2 916 071</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	20 472	390
Konsultarvode	69 663	25 444
Underhållsplaner	6 318	8 217
Besiktnings- och utredningskostnader	6 469	-
Revisionarvode	51 210	51 000
Summa	<u>154 132</u>	<u>85 051</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	146 500	265 650
Ersättning för underhåll (oljning av staket)	-	4 000
Intern revisor	6 000	6 000
Arvode valberedning	5 000	5 000
Lön	150	5 000
Sociala kostnader	49 805	82 728
	<u>207 455</u>	<u>368 378</u>

Föreningen har ingen anställd personal likt föregående år.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	21 560 841	9 901 670
-Ombyggnad	-	11 659 171
-Aktivering	205 250	
-Pågående arbeten	5 840 809	
-Mark	347 000	347 000
	<u>27 953 900</u>	<u>21 907 841</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 786 283	-12 313 063
-Årets avskrivning enligt plan	-391 803	-473 220
	<u>-13 178 086</u>	<u>-12 786 283</u>
Redovisat värde vid årets slut	14 775 814	9 121 558
Taxeringsvärde		
Byggnader	63 673 000	63 673 000
Mark	41 479 000	41 479 000
	<u>105 152 000</u>	<u>105 152 000</u>
Bostäder	102 000 000	102 000 000
Lokaler	3 152 000	3 152 000
	<u>105 152 000</u>	<u>105 152 000</u>

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 9 Övriga fordringar

	2023	2022
Transaktionskonto Fastighetsägarna	2 983 868	2 805 471
Skattekonto	181 083	28 852
Andra kortfristiga fordringar	3 979	699
Summa	3 168 930	2 835 022

Not 10 Kassa och bank

	2023	2022
Sparkonto	-	128
Sparkonto SBAB	941 262	-
Placeringskonton Aros Kapital	525 053	1 426 314
Summa	1 466 315	1 426 442

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	2024-10-25	0,88%	2 400 000	-	2 400 000
Swedbank Hypotek	2024-03-28	4,63%	2 992 500	2 992 500	-
Swedbank Hypotek	2027-04-23	2,86%	2 553 108	-52 956	2 606 064
Swedbank Hypotek	2026-04-24	2,81%	693 236	-	693 236
Swedbank Hypotek	2025-03-25	3,98%	1 853 627	-5 493	1 859 120
			10 492 471	2 934 051	7 558 420
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 392 500		-1 859 120
			5 099 971		5 699 300

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga.

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 250 000	12 250 000
Summa ställda säkerheter	12 250 000	12 250 000

Underskrifter

Saltsjöbaden 2024 - -

Martin Klug

Jonas Lindberg

Carl-Hampus Lundberg

Mika Ferraresi

Min revisionsberättelse har lämnats

Min revisionsrapport har lämnats

Anna Stenberg
Auktoriserad revisor

Magnus Grimborg
Revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 20:42

SENT BY OWNER:

Åsa Davidsson • 14.05.2024 08:57

DOCUMENT ID:

r1_SaKgQC

ENVELOPE ID:

S1L_sFemR-r1_SaKgQC

DOCUMENT NAME:

BRF Insjön i Nacka ÅR 2023.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Martin Klug martin@brf-insjon.com	Signed Authenticated	14.05.2024 11:11 14.05.2024 11:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/11/29) IP: 90.224.74.123
2. Jonas Fredrik Lindberg jonas@brf-insjon.com	Signed Authenticated	14.05.2024 12:46 14.05.2024 12:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/04/17) IP: 83.185.241.86
3. Carl-Hampus Lundberg carl-hampus@brf-insjon.com	Signed Authenticated	14.05.2024 13:04 14.05.2024 12:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/10/31) IP: 88.129.208.188
4. MIKA FERRARESI mika@brf-insjon.com	Signed Authenticated	14.05.2024 13:43 14.05.2024 13:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/12/01) IP: 90.129.201.184
5. John David Magnus Grimborg magnus@grimborgs.se	Signed Authenticated	14.05.2024 13:45 14.05.2024 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/01/31) IP: 188.151.210.3
6. ANNA STENBERG anna.stenberg@mazars.se	Signed Authenticated	14.05.2024 20:42 14.05.2024 20:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/01/07) IP: 89.253.95.55

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Insjön i Nacka
Org. nr 714000-0675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Insjön i Nacka för år 2023.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på 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 på 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.

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 HSB:s Brf Insjön i Nacka för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till HSB:s Brf Insjön i Nacka 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.

Revisorns 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Min revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Anna Stenberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 20:41

SENT BY OWNER:

Åsa Davidsson · 14.05.2024 09:11

DOCUMENT ID:

ByW9RFgQR

ENVELOPE ID:

SkAYAKxm0-ByW9RFgQR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Insjön 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA STENBERG	Signed	14.05.2024 20:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/01/07)
anna.stenberg@mazars.se	Authenticated	14.05.2024 20:40	Low	IP: 89.253.95.55

* 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

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Insjön i Nacka

Organisationsnummer 714000-0675

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2023 för Bostadsrättsföreningen Insjön. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har också granskat föreningens verksamhet för att bedöma om den sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.

Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Underskrift

Saltsjöbaden, enligt datum som framgår av elektronisk signering

Magnus Grimborg



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 13:47

SENT BY OWNER:

Åsa Davidsson · 14.05.2024 09:12

DOCUMENT ID:

Sy-01yqxmC

ENVELOPE ID:

HJD1k9em0-Sy-01yqxmC

DOCUMENT NAME:

Rapport från lekmanarevisor maj 2023.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. John David Magnus Grimborg	Signed	14.05.2024 13:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/01/31)
magnus@grimborgs.se	Authenticated	14.05.2024 13:47	Low	IP: 188.151.210.3

* 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