



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB bostadsrättsförening
Island i Nacka

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Island i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-0683 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Igelboda 34:7	1964-01-01	1963
Igelboda 34:8	1964-01-01	1962 och 1964

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarandeförsäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
7	lokaler (hyresrätt)	498
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 375
5	förråd	39
1	lägenheter (hyresrätt)	62
11	p-platser	0
Totalt 94 objekt		4 974

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 24 st 2 rok, 20 st 3 rok, 7 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Lundberg	Ordförande	2019-04-09	
Bengt Dahlfors	Ledamot	2002-11-15	
Peter Lundgren	Ledamot	2013-11-15	2024-11-28
Christina Schön	Ledamot	2020-01-02	
Pierre Tambour	Ledamot	2024-11-28	
Per Oscar Smebeck	Ledamot	2018-01-08	
Henrik Svensson	Ledamot	2024-11-28	
Carl Johansson	Ledamot	2020-01-02	2024-11-28
Rasmus Jerndal	Ledamot	2023-12-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Lundberg, Bengt Dahlfors, Per Smebeck.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Dahlfors, Peter Lundgren, Thomas Lundberg, Pierre Tambour, Henrik Svensson, Carl Johansson och Rasmus Jerndal.

Revisorer har varit: Tomas Klason med Peter Lundgren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Cecilia Weiss (sammankallande), Elisabet Lindesvärd, Carina Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-26. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar och 2 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10% from 1/7-24.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-21.

Brandsäkerhetsåtgärder genomförda

Målning av golv i kulvertar

FNI installerat i soprummet

Kodlås installerade på alla marknivåsportar

Belysning av två träd installerade i parken

Trafikskyltar monterade

Byten av lampor i lyktstolparna

Samtliga 7 hyreslokaler är uthyrda.

Storstädning utförs årligen.

Vår- och höststädning har utförts med efterföljande korvgrillning.

Julmingel med glögg och brasa 23 dec med många deltagare

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2014 Stambyte

2016/2017 Byte av takpapp

2000 Nya värmepumpar

2024 Ny oljebrännare

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2025/2026 Översyn stuprör och hängrännor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	142	67	42	186	204
Skuldsättning, kr/kvm	2 970	3 166	3 223	3 272	3 338
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 351	3 572	3 636	3 720	3 794
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	327	293	377	278	228
Årsavgifter, kr/kvm	914	831	791	791	791
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	87	83	87	87
Totala intäkter, kr/kvm	944	845	833	806	800
Nettoomsättning, tkr	4 559	4 153	4 152	3 994	3 969
Resultat efter finansiella poster, tkr	-56	-265	-299	10	426
Soliditet, %	36	33	35	35	35

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 415 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 142 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifter med 10% from 2024-07-01. Styrelsen har även påbörjat ett arbete för att stärka föreningens långsiktiga ekonomiska position. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av utfallet av det arbetet. Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska antaganden

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	635 120	0	0	635 120
Underhållsfond, kr	3 968 724	0	126 575	4 095 299
S:a bundet eget kapital, kr	4 603 844	0	126 575	4 730 419
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 276 762	-264 887	-126 575	3 885 300
Årets resultat, kr	-264 887	264 887	-55 625	-55 625
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 011 875	0	-182 200	3 829 675
S:a eget kapital, kr	8 615 719	0	-55 625	8 560 094

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 328 000 kr samt ianspråktagande skett med 201 425 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 011 875
Årets resultat, kr	-55 625
Reservation till underhållsfond, kr	-328 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	201 425
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 829 675

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 829 675
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 559 102	4 152 820
Övriga rörelseintäkter	Not 3	98 165	17 557
Summa Rörelseintäkter		4 657 267	4 170 377
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 425 988	-2 907 897
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 513	-205 721
Personalkostnader	Not 6	-136 371	-157 763
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-506 943	-509 834
Summa Rörelsekostnader		-4 222 815	-3 781 215
Rörelseresultat		434 452	389 162
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	73 941	91 996
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-564 018	-746 044
Summa Finansiella poster		-490 077	-654 048
Resultat efter finansiella poster		-55 625	-264 887
Resultat före skatt		-55 625	-264 887
Årets resultat		-55 625	-264 887

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	20 784 310	21 280 825
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	72 959	83 381
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		20 857 269	21 364 206
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		20 857 769	21 364 706
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		39 945	30 000
Aktuell skattefordran		16 625	23 299
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	950 264	1 000 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	193 346	786 695
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 200 180	1 840 893
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 000 000	2 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	2 500 000
Summa Omsättningstillgångar		3 200 180	4 340 893
Summa Tillgångar		24 057 949	25 705 599

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		635 120	635 120
Fond för yttre underhåll		4 095 299	3 968 724
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		4 730 419	4 603 844
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 885 300	4 276 762
Årets resultat		-55 625	-264 887
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		3 829 675	4 011 875
Summa Eget kapital		8 560 093	8 615 719

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 500 605	1 450 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		13 500 605	1 450 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 157 965	14 175 556
Leverantörsskulder		107 261	631 992
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	277 413	268 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	454 612	563 360
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		1 997 251	15 639 880
Summa Skulder		15 497 856	17 089 880
Summa Eget kapital och skulder		24 057 949	25 705 599

KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	434 452	389 162
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	506 943	509 834
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	506 943	509 834
Erhållen ränta	79 565	77 214
Erlagd ränta	-748 244	-562 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	272 716	413 577
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	583 956	-225 764
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-440 812	464 037
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	143 144	238 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten	415 861	651 850
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-966 986	-281 850
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-966 986	-281 850
Årets kassaflöde	-551 125	370 000
Likvida medel vid årets början	3 497 546	3 127 546
Likvida medel vid årets slut	2 946 414	3 497 546

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 997 824	3 633 927
	Hyror bostäder	68 556	65 327
	Hyror lokaler	436 462	426 801
	Hyror garage och parkeringsplatser	26 400	16 500
	Hyror övrigt	9 684	9 684
	Övriga primära intäkter	37 457	32 810
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 576 383	4 185 049
	Hyresbortfall	-5 054	-20 001
	Avsatt till inre fond	-12 228	-12 228
	<i>Summa</i>	-17 282	-32 229
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 559 102	4 152 820

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	98 165	16 807
	Övriga sekundära intäkter	0	750
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	98 165	17 557
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-190 501	-227 557
	Snö och halk-bekämpning	-44 825	-92 264
	Reparationer	-225 601	-162 758
	Planerat underhåll	-201 425	-87 288
	Försäkringsskador	-149 392	-13 491
	El	-344 801	-299 964
	Uppvärmning	-909 315	-832 174
	Vatten	-361 263	-315 181
	Sophämtning	-150 384	-146 285
	Fastighetsförsäkring	-75 771	-71 233
	Kabel-TV och bredband	-231 552	-233 302
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-151 774	-142 870
	Förvaltningsavtalskostnader	-305 837	-283 530
	Brandskydd	-83 547	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 425 988	-2 907 897
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 261	-5 964
	Administrationskostnader	-20 594	-11 156
	Extern revision	-16 375	-13 250
	Konsultkostnader	-5 547	-50 009
	Medlemsavgifter	-25 574	-30 830
	Föreningsverksamhet	-17 125	-26 065
	Övriga förvaltningskostnader	-59 038	-68 447
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-153 513	-205 721
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 600	-7 600
	Övriga arvoden	-108 771	-128 100
	Sociala avgifter	-20 000	-22 063
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-136 371	-157 763

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	449	426
	Ränteintäkter placeringar	70 570	90 204
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 922	1 365
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	73 941	91 996
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-559 018	-743 494
	Övriga räntekostnader	-5 000	-2 550
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-564 018	-746 044
Not 9	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 386 287	33 386 287
	Ingående anskaffningsvärde mark	468 800	468 800
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	33 855 087	33 855 087
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 574 262	-12 074 850
	Årets avskrivningar	-496 515	-499 412
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 070 777	-12 574 262
	<i>Utgående redovisat värde</i>	20 784 310	21 280 825
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 926 000	2 030 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	847 000	907 000
	<i>Summa</i>	83 773 000	83 937 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 000 000	20 000 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	104 225	104 225
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	104 225	104 225
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 844	-10 422
	Årets avskrivningar	-10 422	-10 422
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-31 266	-20 844
	<i>Utgående redovisat värde</i>	72 959	83 381
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	946 414	997 546
	Övriga fordringar	3 850	3 353
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	950 264	1 000 899
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	9 157	14 782
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	184 189	771 913
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	193 346	786 695
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 000 000	2 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 000 000	2 500 000

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2,41%	2025-09-18	1 075 000	300 000
SBAB	2,94%	2026-11-09	4 957 064	15 791
SBAB	3,18%	2029-01-15	4 813 253	33 587
SBAB	3,18%	2029-01-15	3 813 253	33 587
			14 658 570	382 965

Långfristig del	13 500 605
Nästa års amortering av långfristig skuld	82 965
Lån som ska konverteras inom ett år	1 075 000
Kortfristig del	1 157 965
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	382 965
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 106 860
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,04%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2,41%	2025-09-18	1 075 000	300 000
SBAB	2,94%	2026-11-09	4 957 064	15 791
SBAB	3,18%	2029-01-15	4 813 253	33 587
SBAB	3,18%	2029-01-15	3 813 253	33 587
			14 658 570	382 965

Nästa års amortering av långfristig skuld	82 965
Lån som ska konverteras inom ett år	1 075 000
Kortfristig del	1 157 965

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2025-06-30

2024-06-30

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	263 510	255 069
Övriga kortfristiga skulder	13 903	13 903
<i>Summa Övriga skulder</i>	277 413	268 972

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-06-30

2024-06-30

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	363 360	331 808
Upplupna räntekostnader	0	184 226
Övriga upplupna kostnader	91 252	47 326
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	454 612	563 360

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2025-10-27.

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 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025 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. Revisoremas 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 från Kungsbron Borevision AB 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Klason
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB bostadsrättsförening Island i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Thomas Lundberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 08:39:47



Rasmus Jerndal

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 22:00:46



Bengt Dahlfors

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 13:26:35



Per Oscar Smeback

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 10:42:25



Pierre Tambour

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 11:29:18



Henrik Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 11:35:40



Tomas Klason

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-31 kl. 10:18:29



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 07:59:33



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB bostadsrättsförening Island i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tomas Klason

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-31 kl. 10:20:04



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 07:56:32



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.