

Signerat dokument

via <https://min.ebox.nu>



Signering Årsredovisning 2021-01-01 - 2021-12-31

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 20138BrfInsjonAR2021_220509inkl forvber.pdf

Storlek: 177318 byte

Hashvärde SHA256:

a529a892bd665714082c3e5a74988451a7716b08ee95daee79092aba345da75b

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 8:

ANNA STENBERG

Signerat med BankID 2022-05-19 21:17 Ref: 895ca207-8497-4bd0-8836-ba1dc3989ac0

KRISTINA NYBERG

Signerat med BankID 2022-05-18 09:29 Ref: 7dfb63a5-6d2c-44bf-8775-ead43b3f751f

Elin Hellman

Signerat med BankID 2022-05-17 22:47 Ref: c238ae03-cafb-4c24-9d66-f27efafb36d1

MAGGIE HÅRD AF SEGERSTAD

Signerat med BankID 2022-05-17 18:05 Ref: 4bfc27da-7f2b-4101-abf5-49eab8db9790

OLA BERGMAN

Signerat med BankID 2022-05-17 18:04 Ref: e770ed39-9d12-4e9c-8c63-4bfa5b04697c

Fred Erik Åkesson

Signerat med BankID 2022-05-17 18:03 Ref: 300f6fda-acdf-4ddd-a5dc-5e2b1d3775f5

Jonas Fredrik Lindberg

Signerat med BankID 2022-05-17 18:01 Ref: 0e5cccf6-fbc3-449b-aa4a-a93c555eea4d

DANIEL EKLUND

Signerat med BankID 2022-05-17 17:53 Ref: 4b8c924c-c670-4a38-89ea-2834da82282b

Årsredovisning för
HSB Brf Insjön i Nacka
714000-0675

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	11-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14



Styrelsen för Brf Insjön i Nacka (714000-0675) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

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. Igelboda 43:2 byggdes år 0. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

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

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-01. På stämman deltog 18 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Daniel Eklund	Ledamot
Elin Hellman Nordblom	Kassör
Fred Åkesson	Ledamot
Jonas Lindberg	Ledamot
Maggie Hård af Segerstad	Ledamot
Margareta Palmberg	Suppleant
Ola Bergman	Ordförande

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ansa Messner, Jonas Lindberg, Kristina Nyberg, Margareta Palmberg och Ola Bergman.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av Daniel Eklund, Elin Hellman Nordblom, Jonas Lindberg, Maggie Hård af Segerstad och Ola Bergman.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit auktoriserade revisorn Anna Stenberg, föreningsrevisorn Kristina Nyberg och suppleanten Ansa Messner.

Valberedningen har utgjorts av Rosie Eklund och Barbro Liljebäck.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	Renovering av uteplats.
2021	Renovering av värmepump 1.
2020	Balkonger: besiktning och justeringar av dessa.
2020	Installerat nytt låssystem för källarlocalerna 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 rättgiljotin 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	Byggde 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
2022–2023	Renovering av fasader. Pga rådande Corona-läge skjuts detta ett år fram.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2021-01-01 med 2 procent.

Beslut har fattats om höjning av årsavgifterna med 2% för 2022.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 106 st. Under året har 16 tillkommit samt 13 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 109 st. Under året har 11 st överlåtelse av bostadsrätter skett.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Elavtal	Bodens Energi AB
Fastighetsskötsel	Nacka Drift & Skötsel
Trädgårdsskötsel	På Grön Kvist AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trappstädning	Tarjas AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Under räkenskapsåret har följande väsentliga händelser skett:

- Upphandling av ny entreprenör för trädgårdsskötsel
- Projektering för renovering av fastigheternas fasader påbörjad
- Övergång till digital tvättstugebokning
- Övergång till digital signering av nyckelbrickor
- Förmånligt gruppavtal ComHem för bredband
- Ny stenläggning uteplatsen
- Blåljuskod på portarna för att räddningstjänst ska komma in lättare och snabbare

Föreningen har haft en ovanligt hög oljeförbrukning under denna vinter och en anledning till detta är att under december månad var det väldigt kallt. Under denna period när det var som kallast slutade en kompressor till en av värmepumparna att fungera. Driftstoppet varade i en månads tid och värmen behövdes då kompletteras från oljepanna.

Föreningen har även installerat nya spaltventiler vilket ger bättre inomhusklimat, men det medför även att det är mer inkommande kall luft som behöver värmas upp. Därav kan även dessa nya ventiler påverka den höga oljeförbrukningen under perioden med driftstopp i värmepump.

Ekonomi

Flerårsöversikt (tkr)

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 495	4 413	4 314	4 154
Rörelseresultat	644	436	715	725
Resultat efter fin. poster	563	341	615	606
Balansomslutning	13 149	12 473	13 226	14 289
Fond för yttre underhåll	3 326	3 134	2 384	1 634
Soliditet (%)	34%	31%	27%	21%

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	3 134 418	-666 195	340 842	3 919 750
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			192 000	-192 000		
Balanseras i ny räkning				340 842	-340 842	
Årets resultat					563 455	563 455
Belopp vid årets utgång	494 710	615 975	3 326 418	-517 353	563 455	4 483 205

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-517 353
Årets resultat	563 455
Totalt	46 102
Avsättning till yttre fond	750 000
Uttag ur yttre fond	-203 750
Balanseras i ny räkning	-500 148
Summa	46 102

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 495 284	4 413 138
Övriga rörelseintäkter	3	462	390
Summa rörelseintäkter		4 495 746	4 413 528
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 898 873	-3 101 244
Övriga externa kostnader	5	-118 979	-111 459
Personalkostnader och arvoden	6	-361 041	-262 747
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-473 220	-501 774
Summa rörelsekostnader		-3 852 113	-3 977 224
Rörelseresultat		643 633	436 304
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 228	5 118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 406	-100 580
Summa finansiella poster		-80 178	-95 462
Resultat efter finansiella poster		563 455	340 842
Resultat före skatt		563 455	340 842
Årets resultat		563 455	340 842

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	9 594 778	10 067 998
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		9 594 778	10 067 998
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 595 278	10 068 498
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Övriga lagertillgångar		42 886	56 438
Summa varulager		42 886	56 438
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		341	2 646
Övriga fordringar	10	1 895 175	1 276 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		200 966	160 154
Summa kortfristiga fordringar		2 096 482	1 439 603
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 414 516	908 383
Summa kassa och bank		1 414 516	908 383
Summa omsättningstillgångar		3 553 884	2 404 424
SUMMA TILLGÅNGAR		13 149 162	12 472 922

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 082 285	1 082 285
Fond för yttre underhåll		3 326 418	3 134 418
Kapitaltillskott		28 400	28 400
Summa bundet eget kapital		4 437 103	4 245 103
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-517 353	-666 195
Årets resultat		563 455	340 842
Summa fritt eget kapital		46 102	-325 353
Summa eget kapital		4 483 205	3 919 750
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	4 259 120	5 207 358
Summa långfristiga skulder		4 259 120	5 207 358
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	12	3 348 213	2 414 335
Leverantörsskulder		313 705	225 683
Skatteskulder		13 355	13 584
Övriga skulder		71 250	65 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		660 314	626 557
Summa kortfristiga skulder		4 406 837	3 345 814
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 149 162	12 472 922

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

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

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

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,6%	(1,6%)
Ombyggnad	2,7%	(2,7%)
Inventarier	10-20%	(10-20%)

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

	2021	2020
Årsavgifter	4 010 656	3 934 605
Hyror	442 288	431 601
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 454	16 953
Övriga hyresintäkter	26 886	29 979
	4 495 284	4 413 138

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övrigt	462	390
Summa	462	390

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	168 126	162 756
Städning	101 892	91 304
Tillsyn, besiktning, kontroller	3 852	21 757
Trädgårdsskötsel	122 819	182 550
Snöröjning	85 331	37 776
Sotning	-	1 370
Reparationer	233 239	213 701
EI	317 898	317 596
Uppvärmning	413 371	299 332
Vatten	291 361	249 955
Sophämtning	134 610	112 839
Försäkringspremie	114 115	103 741
Fastighetsavgift bostäder	119 638	117 178
Fastighetsskatt lokaler	33 180	33 180
Övriga fastighetskostnader	46 427	68 258
Kabel-tv/Bredband/IT	122 530	107 314
Förvaltningsarvode ekonomi	122 962	118 305
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 958	2 338
Panter och överlåtelse	18 744	18 624
Förvaltningsarvode teknik	161 093	154 620
Teknisk förvaltning utöver avtal	37 294	52 407
Juridiska åtgärder	11 850	8 944
Övriga externa tjänster	26 833	28 935
	2 695 123	2 504 780
Underhåll		
Tvättstuga	-	49 963
Värme	116 250	-
Lås	-	183 757
Byggnad	-	31 738
Fönster	-	269 819
Balkonger	-	61 187
Mark	87 500	-
	2 898 873	3 101 244
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 898 873	3 101 244

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	240	550
Konsultarvode	36 164	29 125
Underhållsplaner	8 025	7 984
Besiktnings- och utredningskostnader	8 300	14 425
Revisionarvode	66 250	59 375
Summa	118 979	111 459

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	265 600	192 200
Intern revisor	6 000	6 000
Arvode valberedning	5 000	5 000
Lön	-	4 000
Sociala kostnader	84 441	55 547
	361 041	262 747

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	9 901 670	9 901 670
-Ombyggnad, stambyte	11 659 171	11 659 171
-Mark	347 000	347 000
	21 907 841	21 907 841
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 839 843	-11 366 623
-Årets avskrivning enligt plan	-473 220	-473 220
	-12 313 063	-11 839 843
Redovisat värde vid årets slut	9 594 778	10 067 998

Taxeringsvärde

Byggnader	47 839 000	47 839 000
Mark	36 479 000	36 479 000
	84 318 000	84 318 000
Bostäder	81 000 000	81 000 000
Lokaler	3 318 000	3 318 000
	84 318 000	84 318 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	437 875	437 875
	<u>437 875</u>	<u>437 875</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-437 875	-409 321
-Årets avskrivning enligt plan	-	-28 554
	<u>-437 875</u>	<u>-437 875</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 10 Övriga fordringar

	2021	2020
Transaktionskonto Fastighetsägarna	1 863 749	1 246 610
Skattekonto	29 970	29 970
Andra kortfristiga fordringar	1 456	223
Summa	<u>1 895 175</u>	<u>1 276 803</u>

Not 11 Kassa och bank

	2021	2020
Sparkonto	127	127
Placeringskonton	1 414 389	908 256
Summa	<u>1 414 516</u>	<u>908 383</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek	2024-10-25	0,88%	2 400 000		2 400 000
Swedbank Hypotek	2022-01-25	1,20%	2 647 653		2 654 688
Swedbank Hypotek	2022-04-25	0,98%	693 236		693 236
Swedbank Hypotek	2023-03-24	1,07%	1 866 444		1 873 768
				-14 359	
			<u>7 607 333</u>	<u>-14 359</u>	<u>7 621 692</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			-3 348 213		-2 414 335
			<u>4 259 120</u>		<u>5 207 357</u>

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader, men däremot att amortera 9 186 kr under år 2022.

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<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 2022- -

Ola Bergman

Maggie Hård af Segerstad

Elin Hellman Nordblom

Daniel Eklund

Jonas Lindberg

Fred Åkesson

Min revisionsberättelse har lämnats

Min revisionsrapport har lämnats

Anna Stenberg
Auktoriserad revisor

Kristina Nyberg
Revisor