

Styrelsen för HSB Brf Finnboda Hamnplan i Nacka

Org.nr: 769618-7298

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Finnboda Hamnplan i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:72 i Nacka kommun.

Styrelsen har sitt säte i Nacka

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	86	6 284
Parkeringar och garageplatser	45	

Föreningens fastighet är byggd 2013 värdeår 2013

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Finnboda Hamngarage GA 112 (Andelstal 46,9%), 45 parkeringsplatser.

Denna gemensamhetsanläggning avser delägarförvaltad garage.

Övriga delägare är HSB Brf Finnboda Dockland och HSB Brf Finnboda Pirar.

Arbetet med att bilda en samfällighetsförening för och med bostadsrättsföreningarna pågår i flera processer.

Ett övergripande mål för vårt arbete är att om möjligt få Nacka kommun att vara huvudman för vägnätet.

Lantmätaren håller för närvarande på med att ta ställning till föreningarnas gemensamma yrkande som lämnades in i slutet av oktober 2021.

Parallellt arbetar vi med formerna för en gemensamhetsanläggning för ytparkeringen i Finnbodaområdet.

Styrelsens förväntan är att dessa processer skall vara klara under innevarande kalenderår.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Höjning av årsavgifterna har skett med 2 % från 1 januari 2021.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Den skadade dörren till soprummet vid Kajvägen 13B har bytts ut, målats och kompletterats med ny dörrstopp.

Styrenhet i el-centralen samt kontaktorer för tidsstyrning av trapphusbelysningen i Varvsvägen 14 B har bytts ut.

Ljudstörningen från avloppspumpen i fastigheten Varvsvägen 14 har åtgärdats.

Styrelsen har undersökt olika åtgärder för att sänka föreningens energikostnader, bl.a. har temperaturen på det utgående varmvattnet sänkts ett par grader och energisparande utrustning (undertrycksavgasare) har beställts och kommer att installeras i början av nästa år.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Energi	Undersökningar avseende olika energibesparande åtgärder pågår.
2022	Mark/trädgård	Under våren 2022 planeras iordningsställande av marken på baksidan av Finnboda Kajväg 13.
2022	Radhus	Målning av träpanel på fasader.
2022	Fönster	Glaslister som lossnat på fönster/blkongdörrar kommer åtgärdas.

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Finnboda Hamnplan i Nacka

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Garage	10 laddstolapr för elbilar har installerats.
2020	Badrum	Garantireparation av skador på kakel och klinker.
2020	Balkong	Garantiåtgärder för avhjälpande av missfärgade balkongglas

Övriga väsentliga händelser

Förhandlingar pågår mellan Finnboda-föreningarna och HSB rörande det planerade överlämnandet av markparkeringar, ledningsdragningar, vägar, torg etc till föreningarna inom Finnboda samt bildandet av samfällighetsförening och gemensamhetsanläggningar.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31. I stämmolokalen deltog Ordförande och styrelsen, för övriga genomfördes stämman via poströstning. Totalt deltog 50 röstberättigade medlemmar i stämman.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anne-Mari Hermanson	Ordförande
Anita Gustafsson	Ledamot
Peter Westerståhl	Ledamot
Jasmina Nzeribe	Ledamot
Erik Edward	Ledamot
Anders Ellström	Ledamot
Niklas Widebeck	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2021-05-31 till 2021-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anne-Mari Hermanson	Ordförande
Anita Gustafsson	Ledamot
Peter Westerståhl	Ledamot
Jasmina Nzeribe	Ledamot
Erik Edward	Ledamot
Anders Ellström	Ledamot
Niklas Widebeck	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Peter Westerståhl, Anders Ellström och Jasmina Nzeribe. Anita Gustafsson kommer att avgå i samband med föreningsstämman 2022 pga flytt från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anne-Mari Hermansson, Peter Westerståhl, Jasmina Nzeribe och Anders Ellström. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Rolf Törnbladh	Föreningsvald ordinarie
Roger Bydler	Föreningsvald suppleant
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Hassan El Madhi, Anita Bengtsson och Helen Lidforss.

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Finnboda Hamnplan i Nacka

Underhållsplan

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

Stadqueenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2021-05-28.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 128 (132) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021(2020). Under året har 4 (6) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	276	246	217	285	213
Skuldsättning, kr/kvm	8 863	9 031	9 238	9 500	9 688
Räntekänslighet, %	13%	14%	14%	14%	15%
Energikostnad, kr/kvm	144	129	151	177	184
Driftskostnad, kr/kvm*	462	475	570	484	441
Årsavgift, kr/kvm	678	665	662	659	659
Totala intäkter, kr/kvm*	833	819	886	875	803

*Nykeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	5 396	5 239	5 904	5 847	5 283
Resultat efter finansiella poster i tkr	-636	-1 121	-1 169	-823	-1 308
Soliditet %	84%	84%	84%	84%	83%

(Nykeltal i tkr om inte annat anges)

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Finnboda Hamnplan i Nacka

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll och investeringar

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Energikostnader

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

Totala driftkostnader

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

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		5 569 527
Rörelsekostnader	-	5 814 246
Finansiella poster	-	391 619
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-636 338
Hyreskompensation Garage	-	173 100
Planerat underhåll	+	40 625
Avskrivningar och utrangeringar	+	2 519 749
Årets sparande		1 736 736
Årets sparande per kvm total yta		276

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Finnboda Hamnplan i Nacka

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	318 200 000	0	1 778 678	-8 120 220	-1 120 510
Reservering till fond 2021			1 005 000	-1 005 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-40 625	40 625	
Balanserad i ny räkning				-1 120 510	1 120 510
Årets resultat					-636 338
Belopp vid årets slut	318 200 000	0	2 743 053	-10 205 105	-636 338

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-9 240 730
Årets resultat	-636 338
Reservering till underhållsfond	-1 005 000
Ianspråktagande av underhållsfond	40 625
Summa till stämmans förfogande	-10 841 443

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-10 841 443
-------------------------	--------------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 396 427	5 238 678
Övriga rörelseintäkter	Not 2	173 100	215 795
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-2 896 638	-3 155 247
Övriga externa kostnader	Not 4	-143 842	-249 500
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-254 017	-208 879
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 519 749	-2 530 599
Summa rörelsekostnader		-5 814 246	-6 144 225
Rörelseresultat		-244 719	-689 753
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	12 461	11 353
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-404 079	-442 110
Summa finansiella poster		-391 619	-430 757
Årets resultat		-636 338	-1 120 510

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	361 891 983	364 398 782
Inventarier och maskiner	Not 9	51 800	64 750
		<u>361 943 784</u>	<u>364 463 533</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>361 944 284</u>	<u>364 464 033</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	724
Övriga fordringar	Not 11	2 121 086	2 166 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	317 616	395 700
		<u>2 438 702</u>	<u>2 563 227</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 900 000	2 200 000
Summa omsättningstillgångar		<u>5 338 702</u>	<u>4 763 227</u>
Summa tillgångar		<u>367 282 986</u>	<u>369 227 260</u>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		318 200 000	318 200 000
Yttre underhållsfond		2 743 053	1 778 678
		<u>320 943 053</u>	<u>319 978 678</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-10 205 105	-8 120 220
Årets resultat		-636 338	-1 120 510
		<u>-10 841 443</u>	<u>-9 240 730</u>
Summa eget kapital		<u>310 101 610</u>	<u>310 737 948</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	35 038 500	35 433 500
Övriga långfristiga skulder	Not 15	346 200	519 300
		<u>35 384 700</u>	<u>35 952 800</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	20 659 000	21 319 000
Leverantörsskulder		143 409	338 317
Skatteskulder		54 376	54 637
Övriga skulder	Not 17	155 177	48 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	784 713	776 367
		<u>21 796 675</u>	<u>22 536 512</u>
Summa skulder		<u>57 181 375</u>	<u>58 489 312</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>367 282 986</u>	<u>369 227 260</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-636 338	-1 120 510
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 519 749	2 530 599
Hyreskompensation Garage	-173 100	-173 100
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 710 311	1 236 989
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	92 037	76 550
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-79 837	-16 819
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 722 511	1 296 721
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 055 000	-1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 055 000	-1 300 000
Årets kassaflöde	667 511	-3 279
Likvida medel vid årets början	4 339 439	4 342 718
Likvida medel vid årets slut	5 006 950	4 339 439

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,88 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 23 096 kr.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 263 384	4 179 864
Individuell mätning el	241 395	214 059
Individuell mätning vatten	105 734	107 573
Hyror	530 928	533 799
Bredband	214 656	214 656
Övriga intäkter	40 330	39 576
Bruttoomsättning	5 396 427	5 289 527
Avgifts- och hyresbortfall	0	-50 806
Hyresförluster	0	-43
	5 396 427	5 238 678
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Hyreskompensation Garage	173 100	173 100
Ersättning från HSB Bostad	0	42 695
	173 100	215 795
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	341 706	427 016
Reparationer	579 787	596 483
El	409 748	393 515
Uppvärmning	540 785	475 855
Vatten	301 062	262 844
Sophämtning	177 962	170 298
Fastighetsförsäkring	58 587	49 873
Kabel-TV och bredband	149 905	144 618
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	26 926	35 497
Förvaltningsarvoden	241 946	279 339
Övriga driftkostnader	27 600	12 926
Planerat underhåll	40 625	306 984
	2 896 638	3 155 247
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 978	42 978
Administrationskostnader	78 569	104 109
Extern revision	11 000	12 000
Konsultkostnader	33 835	72 953
Medlemsavgifter	17 460	17 460
	143 842	249 500
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	189 900	142 800
Revisionsarvode	5 000	5 000
Sociala avgifter	59 117	46 439
Övriga personalkostnader	0	14 640
	254 017	208 879
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 020	825
Ränteintäkter HSB placeringskonto	203	204
Ränteintäkter HSB bunden placering	10 840	10 099
Övriga ränteintäkter	397	225
	12 461	11 353
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	403 159	441 292
Övriga räntekostnader	920	818
	404 079	442 110

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	302 696 000	302 696 000
Ingående anskaffningsvärde mark	78 560 000	78 560 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	381 256 000	381 256 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 857 218	-14 350 418
Årets avskrivningar	-2 506 799	-2 506 799
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 364 017	-16 857 218
Utgående redovisat värde	361 891 983	364 398 782
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	108 000 000	108 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 718 750	2 718 750
Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	164 718 750	164 718 750
Not 9 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	196 694	196 694
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 694	196 694
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-131 944	-108 144
Årets avskrivningar	-12 950	-23 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-144 894	-131 944
Bokfört värde	51 800	64 750
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 084	1 042
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 903 460	1 936 152
Placeringskonto HSB Stockholm	203 490	203 287
Momsfordran	0	26 323
Övriga fordringar	13 051	0
	2 121 086	2 166 804
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	179 069	198 255
Upplupna intäkter	138 548	197 445
	317 616	395 700

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

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 900 000	2 200 000			
		2 900 000	2 200 000			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39788899625	0,78%	2022-03-16	19 519 000	1 000 000
	Nordea	39788899633	0,94%	2023-03-15	15 914 500	800 000
	Nordea	39798273583	0,51%	2024-03-20	20 264 000	340 000
					55 697 500	2 140 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					44 997 500
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					35 038 500
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				63 056 000	63 056 000
Not 15	Övriga skulder					
	Hyreskompensation Garage år 8-10				346 200	519 300
					346 200	519 300
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				20 659 000	21 319 000
					20 659 000	21 319 000
Not 17	Övriga skulder					
	Momsskuld				106 631	-1
	Inre fond				0	0
	Övriga kortfristiga skulder				48 546	48 192
					155 177	48 191
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				387 877	378 679
	Övriga upplupna kostnader				396 836	397 688
					784 713	776 367
	Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anders Ellström

.....
Anita Gustavsson

.....
Anne-Mari Hermanson

.....
Erik Edward

.....
Jasmina Nzeribe

.....
Peter Westerståhl

.....
Niklas Widebeck

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framkommer av undertecknandet

.....
Rolf Törnblad
Av föreningen vald revisor

.....
Joakim Häll
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Finnboda Hamnplan i Nacka, org.nr. 769618-7298

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Hamnplan i Nacka för räkenskapsåret 2021.

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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Finnboda Hamnplan i Nacka för räkenskapsåret 2021 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rolf Törnblad
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Finnboda Hamnplan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNE-MARI HERMANSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 15:35:34



ANITA GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 17:14:19



NIKLAS WIDEBECK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-21 kl. 07:35:37



ANDERS ELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 15:12:46



PETER WESTERSTÅHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 11:51:24



JASMINA NZERIBE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 16:03:35



ERIK EDWARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 15:38:34



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-24 kl. 10:19:31



ROLF TÖRNBLADH

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-24 kl. 09:12:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Finnboda Hamnplan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-24 kl. 10:20:16



ROLF TÖRNBLADH

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-24 kl. 09:16:51



HSB – där möjligheterna bor