



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Finnboda Port i Nacka



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Finnboda Port i Nacka med säte i NACKA org.nr. 769611-2171 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast den 19 mars 2018.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 37:61	2004-01-01	2005 och 2006

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. den 31 december 2024.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
125	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 435
103	garageplatser	0
22	p-platser	0
<b>Totalt 250 objekt</b>		<b>10 435</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 54 st 3 rok, 48 st 4 rok, 6 st 5 rok.

**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:123	G:A	717912-0964	10435 / 37251.5	Lekplats, Sittmöbler, Belysningsarmatur mot Grönyta
Nacka Sicklaön GA:103	G:A	717912-0964	10435 / 28223.5	Garage
Nacka Sicklaön GA:122	G:A	717912-0964	22 / 83	Parkeringar, Kanalisation för el, Oljeavskiljare.
Nacka Sicklaön GA:125	G:A		10435 / 22070	Vattenledning
Nacka Sicklaön GA:120	G:A	717912-0964	10435 / 28223.5	Körvägar, Grönytor, Gatu- och parkbelysning, Elledningar, Kanalisation för kommunikationsledningar, Vattenledningar m.m.

**Totalt 5 objekt****Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Annina Graan	Ledamot	2023-05-18	
Patrik Engvall	Ledamot	2023-05-18	
Kerstin Bohman	Ledamot	2022-05-18	2023-05-18
Sofie Roy	Ledamot	2022-07-07	2023-04-28
Cecilia Wahlström-Vallén	Ledamot	2023-05-18	
Thomas Åkerberg	Ledamot	2022-05-18	
Jenny Holmström	Ledamot	2019-05-21	2023-05-18
Stefan Larsson	Ledamot	2020-06-22	
Peter Westerståhl	Ledamot	2023-08-16	
Sofie Lundell	Ordförande	2023-05-18	
Ylva Mattsson	Ordförande	2022-05-18	2023-05-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Thomas Åkerberg, Stefan Larsson och Cecilia Wahlström-Vallén.

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Åkerberg, Sofie Lundell och Annina Graan.

Revisorer har varit: Göran Berglund och revisorssuppleant Ulrika Agerskans valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anders Drangel, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2023. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 1 februari 2023. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 30 maj 2023.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll, räntebetalningar och amorteringar samt fondering av medel för framtida underhåll och investeringar.

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret. Styrelsen beslutade dock i november 2023 att höja årsavgifterna för lägenheter med 5 procent och med 10 procent för garage och parkeringsplatser från och med den 1 januari 2024. Styrelsen beslutade även att ta ut en obligatorisk avgift för bredband och tv på 110 kr/månad per lägenhet från och med den 1 januari 2024.

Styrelsen följer den ekonomiska utvecklingen för att kunna ta ställning till om årsavgifterna behöver höjas ytterligare under 2024.

### Fastighetslån

Under räkenskapsåret har föreningen amorterat 3 mnkr.

Under räkenskapsåret har tre av föreningens fem lån villkorsändrats. Detta innebar ökade räntekostnader för föreningen.

### Utifrån underhållsplanen har följande underhåll genomförts under 2023

- Ommålning av träfasader

### Aktiviteter under året

En trivseldag/städdag genomfördes hösten 2023.

### Kommunikation

Under året har styrelsen informerat föreningens medlemmar om aktuella händelser via informationsblad i brevlådor, på anslagstavlor och genom föreningens hemsida ([www.brftorget.se/finnbodaport/](http://www.brftorget.se/finnbodaport/)). Styrelsen har även besvarat och behandlat de frågor som inkommit per brev och e-post. På hemsidan finns information om vilka regler som gäller i föreningen.

Styrelsen har under räkenskapsåret påbörjat en översyn av styrelsens informations- och kommunikationskanaler i syfte att förenkla och effektivisera kommunikationen med medlemmarna.

### Övriga väsentliga händelser

En extrastämma hölls den 1 februari 2023 med anledning av en principöverenskommelse mellan Nacka kommun, Finnboda Industrilokaler Handelsbolag och alla bostadsrättsföreningar i Finnboda hamn avseende utveckling av fastigheten Sicklaön 37:41 i Finnboda.

Under räkenskapsåret har styrelsen tecknat principöverenskommelsen med Nacka kommun, Finnboda Industrilokaler Handelsbolag och övriga bostadsrättsföreningar i Finnboda hamn.

**Arvoden**

Enligt stämmobeslut uppgår styrelsearvodet för verksamhetsåret 2023/2024 till fyra prisbasbelopp som ledamöterna i styrelsen fritt kan fördela mellan sig. Föreningens internrevisorer erhåller 5 000 kr och valberedningen 5 000 kr att fritt fördela mellan ledamöter.

**Hållbarhet**

Föreningen har valt en styrelse som säkerställer att inga ekonomiska oegentligheter sker och att föreskrifter om penningtvätt efterlevs.

Föreningens medlemmar i dag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har nio bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 199 och under året har det tillkommit 14 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 201.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	163	232	318	344	359
Skuldsättning, kr/kvm	8 752	9 039	9 279	9 566	9 904
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 752	9 039	9 279	9 566	9 904
Räntekänslighet, %	11	11	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	255	210	184	137	156
Årsavgifter, kr/kvm	883	794	794	794	794
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	82	82	81	82
Totala intäkter, kr/kvm	1 046	908	908	932	908
Nettoomsättning, tkr	10 587	10 068	10 115	10 291	10 105
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 121	-728	712	375	489
Soliditet, %	68	68	67	67	66

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika förvaltningsbolag och år. I totalyta är inte garageyta med i beräkningen.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt

mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1.

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 totalyta.

Nytt nyckeltal fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr.o.m. 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr.o.m. 2023, ny beräkning enligt BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår fr.o.m. 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter totalyta.

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.

#### **Uppllysning vid förlust**

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningen har också haft ökade samfällighetskostnader under året.

Föreningens kassaflöde är negativt och likvida medel har minskat med 1 449 tkr, främst på grund av att föreningen har amorterat på sina lån med 3 mnkr.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 163 kr/ kvm. För att möta de ökade drifts- och räntekostnaderna samt för att öka sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna för lägenheter med 5 procent och för garage och parkeringsplatser med 10 procent från och med den 1 januari 2024.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	201 435 000	0	0	201 435 000
Underhållsfond, kr	8 541 964	0	2 542 817	11 084 781
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>209 976 964</b>	<b>0</b>	<b>2 542 817</b>	<b>212 519 781</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-6 415 161	-728 092	-2 542 817	-9 686 070
Årets resultat, kr	-728 092	728 092	-1 120 956	-1 120 956
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-7 143 253</b>	<b>0</b>	<b>-3 663 773</b>	<b>-10 807 026</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>202 833 711</b>	<b>0</b>	<b>-1 120 956</b>	<b>201 712 755</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 819 000 samt ianspråktagande skett med 276 183 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	-7 143 253
Årets resultat, kr	-1 120 956
Reservation till underhållsfond, kr	-2 819 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	276 183
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-10 807 026</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-10 807 026</b>
------------------------------------	--------------------

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 587 077	10 044 778
Övriga rörelseintäkter	Not 3	330 256	23 076
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>10 917 333</b>	<b>10 067 853</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 559 762	-6 868 916
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 471	-160 848
Personalkostnader	Not 6	-289 124	-289 124
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 542 504	-2 542 504
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-9 591 861</b>	<b>-9 861 392</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 325 472</b>	<b>206 461</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 653	14 763
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 453 082	-949 315
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-2 446 429</b>	<b>-934 553</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 120 956</b>	<b>-728 092</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 120 956</b>	<b>-728 092</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 120 956</b>	<b>-728 092</b>



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	292 441 370	294 983 874
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>292 441 370</b>	<b>294 983 874</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**292 441 870**      **294 984 374**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		79 861	15 640
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 469 429	981 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	377 353	362 506
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>2 926 643</b>	<b>1 359 192</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>3 000 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	97 939	74 555
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>97 939</b>	<b>74 555</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**3 024 581**      **4 433 747**

### Summa Tillgångar

**295 466 451**      **299 418 121**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	201 435 000	201 435 000
Fond för yttre underhåll	11 084 781	8 541 964
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>212 519 781</b>	<b>209 976 964</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 686 070	-6 415 161
Årets resultat	-1 120 956	-728 092
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-10 807 026</b>	<b>-7 143 253</b>

### Summa Eget kapital

**201 712 755**      **202 833 711**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	35 245 845	36 245 845
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>35 245 845</b>	<b>36 245 845</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	56 077 486	58 077 486
Leverantörsskulder		287 960	245 672
Skatteskulder		40 271	28 279
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	86 242	4 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 015 892	1 982 289
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>58 507 851</b>	<b>60 338 565</b>

### Summa Skulder

**93 753 696**      **96 584 410**

### Summa Eget kapital och skulder

**295 466 451**      **299 418 121**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 325 472 206 461

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 2 542 504 2 542 504

### *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

**2 542 504 2 542 504**

Erhållen ränta 6 653 14 763

Erlagd ränta -2 453 081 -949 315

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**1 421 549 1 814 413**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -40 087 159 355

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 169 285 -77 853

### *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

**129 198 81 502**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**1 550 747 1 895 915**

## **Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -3 000 000 -2 500 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -3 000 000 -2 500 000**

## **Årets kassaflöde**

**-1 449 253 -604 085**

**Likvida medel vid årets början 3 973 307 4 577 392**

**Likvida medel vid årets slut 2 524 054 3 973 307**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

**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.

**Beskattning**

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.

**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.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter	8 288 520	8 289 709
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 193 650	1 203 680
	Individuell mätning el	928 212	611 731
	Övriga intäkter	294 105	44 308
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>10 704 487</b>	<b>10 149 428</b>
	Avgiftsbortfall	-116 400	-106 650
	Hyresbortfall	-1 010	2 000
	<i>Summa</i>	<b>-117 410</b>	<b>-104 650</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>10 587 077</b>	<b>10 044 778</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	313 411	0
	Övriga intäkter	16 845	23 076
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>330 256</b>	<b>23 076</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokavård	-440 702	-444 531
	Snö- och halkbekämpning	-97 352	-44 005
	Löpande underhåll	-411 175	-415 287
	Planerat underhåll	-276 183	-610 155
	Vattenskador	-21 592	-51 631
	El	-1 118 394	-1 446 183
	Uppvärmning	-771 883	-743 232
	Vatten	-767 309	-615 052
	Sophämtning	-411 865	-443 229
	Fastighetsförsäkring	-158 322	-132 487
	Kabel-TV och bredband	-197 829	-240 071
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-269 950	-261 606
	Förvaltningsavtalskostnader	-289 888	-280 584
	Samfälligheter	-1 317 391	-1 132 043
	Övriga driftkostnader	-9 927	-8 820
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-6 559 762</b>	<b>-6 868 916</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 865	-5 716
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 414	-22 974
	Administrationskostnader	-39 295	-37 685
	Extern revision	-18 000	-17 000
	Konsultkostnader	-4 969	0
	Medlemsavgifter	3 091	-23 562
	Föreningsverksamhet	-39 203	-22 573
	Övriga förvaltningskostnader	-74 816	-31 338
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-200 471</b>	<b>-160 848</b>

<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-210 000	-210 000
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-69 124	-69 124
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-289 124</b>	<b>-289 124</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 019	652
	Ränteintäkter HSB bunden placering	4 109	13 816
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 525	294
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>6 653</b>	<b>14 763</b>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 452 261	-948 425
	Övriga räntekostnader	-821	-890
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-2 453 082</b>	<b>-949 315</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	288 998 000	288 998 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	33 119 000	33 119 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>322 117 000</b>	<b>322 117 000</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 133 126	-24 590 622
	Årets avskrivningar	-2 542 504	-2 542 504
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 675 630</b>	<b>-27 133 126</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>292 441 370</b>	<b>294 983 874</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	226 000 000	226 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 178 000	7 178 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	135 000 000	135 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>368 178 000</b>	<b>368 178 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	120 682 000	120 682 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>120 682 000</b>	<b>120 682 000</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 426 116	898 752
	Övriga fordringar	43 313	82 294
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>2 469 429</b>	<b>981 046</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	377 353	362 506
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>377 353</b>	<b>362 506</b>

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB		0	3 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>3 000 000</b>

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

SE-Banken		47 345	51 781
SE-Banken		50 594	22 775
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>97 939</b>	<b>74 555</b>

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,76%	2026-01-21	19 620 845	500 000
Nordea	0,99%	2025-03-19	16 625 000	500 000
Nordea	4,44%	2024-04-03	13 941 000	0
Nordea	4,41%	2024-03-28	26 136 486	0
Nordea	4,43%	2024-03-15	15 000 000	0
			<b>91 323 331</b>	<b>1 000 000</b>

Långfristig del		35 245 845
Nästa års amortering av långfristig skuld		1 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år		55 077 486
Kortfristig del		56 077 486
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld		1 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		4 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till		0
Genomsnittsräntan vid årets utgång		3,01%
Finns swap-avtal		Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,76%	2026-01-21	19 620 845	500 000
Nordea	0,99%	2025-03-19	16 625 000	500 000
Nordea	4,44%	2024-04-03	13 941 000	0
Nordea	4,41%	2024-03-28	26 136 486	0
Nordea	4,43%	2024-03-15	15 000 000	0
			<b>91 323 331</b>	<b>1 000 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld		1 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år		55 077 486
Kortfristig del		56 077 486



<b>Not 17</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	51 930	0
	Övriga kortfristiga skulder	34 312	4 839
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>86 242</b>	<b>4 839</b>
<b>Not 18</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	832 052	833 863
	Upplupna räntekostnader	266 223	188 985
	Övriga upplupna kostnader	917 617	959 441
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 015 892</b>	<b>1 982 289</b>

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.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Finnboda Port i Nacka, org.nr. 769611-2171

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Port i Nacka för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisions sed 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 revisions sed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### 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 Port i Nacka för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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

Göran Berglund  
Av föreningen vald revisor