



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 287 kr/kvm	 Investeringsbehov 334 kr/kvm	 Skuldsättning 8 250 kr/kvm
 Räntekänslighet 11 %	 Energikostnad 216 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 820 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Finnboda Hamnplan i Nacka

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
287 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att sparnivån är god i föreningen och denna sätts utifrån föreningens långsiktiga behov. Denna medger dels en amortering av skulder och säkerställer att marginal finns för framtida investeringar de år de kommer.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
334 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en underhållsplan "online" som uppdateras årligen, innehåller alla större åtgärder och sträcker sig 50 år fram i tiden. Detta medger större framförhållning inför större upphandlingar och bidrar till en större effektivitet av dessa.

NYCKELTAL



Skuldsättning
8 250 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsens hållning är att amortera ned skulderna mellan perioder av större underhållsbehov eller investeringar. 1,5 mkr amorterades 2023 och under 2024 planeras det att amortera ytterligare.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
11 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningens skuldsättning är normal för föreningens ålder och byggnadernas uppförandenivå samt styrelsen arbetar aktivt med såväl amortering av skulder som förhandling.

NYCKELTAL



Energikostnad
216 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningen har uppvärmning via fjärrvärme och frånluftsvärmning via HSB TX samt vatten från Nacka Kommun. Elkostnaden har under 2023 varit säkrad via ett avtal uppdelat på flera år och som varit på låg nivå, vilket varit fördelaktigt under 2023.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger fastigheten och någon tomträttsavgäld är därför inte tillämpligt.

NYCKELTAL



Årsavgift
820 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

För att täcka de kraftigt ökade räntekostnaderna i samband med omsättning av ett av föreningens lån samt ökade driftkostnader höjdes årsavgiften under 2023 med 10%. På grund av de fortsatt höga räntekostnaderna i samband med omsättning av ännu ett av föreningens lån i början av 2024 samt ökade driftkostnader kommer årsavgiften för 2024 att höjas med 12%.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Finnboda Hamnplan i Nacka med säte i Stockholm org.nr. 769618-7298 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 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 37:72	2013-01-01	2013

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. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
86	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6284

Totalt 86 objekt

6284

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:112	G:A		45 / 96	Garage
Nacka Sicklaön GA:111	G:A		1 / 2	Bärande konstruktioner

Totalt 2 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anne-Mari Hermanson	Ordförande	2017-06-16	
Anders Lindgren	Ledamot	2023-06-25	
Pär Darj	Ledamot	2022-05-25	
Peter Westerståhl	Ledamot	2016-06-15	
Anders Ellström	Ledamot	2019-05-14	2023-06-25
Niklas Widebeck	HSB-Ledamot	2018-06-11	
Elisabeth Laukkanen	Ledamot	2022-05-25	
Ulrika Lindblom	Ledamot	2022-05-25	
Annika Aula	Ledamot	2022-05-25	
Erik Edward	Ledamot	2020-06-29	
Linus Nordgren	Ledamot	2023-06-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Edward, Peter Westerståhl, Elisabeth Laukkanen och Pär Darj.

Under veksamhetsåret har Ulrika Lindblom och Annika Aula valt att avgå ur styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anne-Mari Hermanson, Peter Westerståhl, Anders Ellström, Elisabeth Laukkanen och Ulrika Lindblom.

Revisorer har varit Rolf Törnbladh med Roger Bydler som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Anita Bengtsson, Pär Emteryd och Helén Lidforss valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-25. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes från den 1 januari 2023 med 10% på grund av ökade räntekostnader i samband med omsättning av ett av föreningens lån.

Från 1 januari 2024 höjdes årsavgiften med 12 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-05-08.

En extra föreningsstämma hölls den 25 januari avseende information om träffad överenskommelse mellan bostadsrättsföreningarna i Finnboda, HSB och Nacka Kommun om överlåtelse av gemensamhetsanläggningar (vägar, ledningar, torg etc.) inom Finnboda-området till kommunen. En principöverenskommelse har signerats av samtliga berörda parter och ansökan till Lantmäteriet avseende gemensamhets-anläggningar har återtagits.

Stamspolning av fastighetens samtliga avloppsledningar har skett under våren.

10 st laddstolpar för elbilar har installerats även i det övre garaget under hösten enligt beslut av delägarna till Finnboda Hamngarage. Därmed finns det totalt 20 laddplatser för elbilar i garaget.

Nyplantering av växter har under våren skett på de under föregående höst iordningställda markytorna på baksidan av 13-huset mot stapelbädden.

Brandskyddsbesiktning av fastigheten har under hösten utförts av Brandsäkra AB, varvid några dåliga tätningar mellan olika brandceller åtgärdats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Garantiåtgärder för avhjälpande av missfärgade balkongglas
2020	Garantireparationer av skador på kakel och klinker i badrum
2020	Installation av 10 ladd platser i undre garaget
2023	Installation av 10 ladd platser i övre garaget

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

Årtal	Ändamål
2024	OVK-besiktning.
2024	Linjemarkering parkeringsplatser i garaget.
2025	Målning entré /trapphus 14A-B och 13C
2025	Byte tvättmaskin/torktumlare i 13-huset
2026	Målning entré/trapphus 13A-B
2026	Byte tvättmaskin/torktumlare 14-huset

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 132 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 132.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	287	264	276	246	217
Skuldsättning, kr/kvm	8 250	8 463	8 863	9 031	9 238
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 250	8 250	8 863	9 031	9 238
Räntekänslighet, %	11	12	13	14	14
Energikostnad, kr/kvm	216	147	144	129	151
Årsavgifter, kr/kvm	820	678	678	665	662
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	73	76	76	77
Totala intäkter, kr/kvm	1 032	878	833	819	886
Nettoomsättning, tkr	6 119	5 697	5 396	5 454	5 904
Resultat efter finansiella poster, tkr	-874	-1 397	-636	-1 121	-1 169
Soliditet, %	85	85	84	84	84

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

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 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.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl 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 total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl 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 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

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

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 131 tkr. Detta förklaras av att föreningen amorterat 1 300 tkr på sina lån. Kassaflödet från den löpande verksamheten är därmed positivt med ca 1 500 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 287 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 12 %

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	318 200 000	0	0	318 200 000
Underhållsfond, kr	3 854 175	0	2 261 454	6 115 429
S:a bundet eget kapital, kr	322 054 175	0	2 261 454	324 315 429
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 952 565	-1 396 735	-2 261 454	-15 610 554
Årets resultat, kr	-1 396 735	1 396 735	-874 070	-874 070
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-13 349 300	0	-3 135 524	-16 484 624
S:a eget kapital, kr	308 704 875	0	-874 070	307 830 805

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 777 000 kr samt ianspråktagande skett med 515 746 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	-13 349 300
Årets resultat, kr	-874 070
Reservation till underhållsfond, kr	-2 777 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	515 746
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-16 484 624

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-16 484 624
------------------------------------	--------------------

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 119 116	5 697 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	367 483	173 700
Summa Rörelseintäkter		6 486 599	5 870 752
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 704 907	-3 796 416
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 283	-216 639
Personalkostnader	Not 6	-213 557	-261 914
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 519 749	-2 519 749
Summa Rörelsekostnader		-6 585 496	-6 794 718
Rörelseresultat		-98 897	-923 966
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	45 630	14 609
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-820 803	-487 378
Summa Finansiella poster		-775 173	-472 769
Resultat efter finansiella poster		-874 070	-1 396 735
Resultat före skatt		-874 070	-1 396 735
Årets resultat		-874 070	-1 396 735

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	356 878 385	359 385 184
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	25 900	38 850
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	367 812	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		357 272 098	359 424 035

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

357 272 598 **359 424 535**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	13 051
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 584 799	1 515 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	380 598	444 539
Summa Kortfristiga fordringar		1 965 396	1 973 475

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 900 000	2 100 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 900 000	2 100 000

Summa Omsättningstillgångar

3 865 396 **4 073 475**

Summa Tillgångar

361 137 994 **363 498 010**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	318 200 000	318 200 000
Fond för yttre underhåll	6 115 429	3 854 175
Summa Bundet eget kapital	324 315 429	322 054 175

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-15 610 554	-11 952 565
Årets resultat	-874 070	-1 396 735
Summa Ansamlad förlust	-16 484 624	-13 349 300

Summa Eget kapital**307 830 806****308 704 875****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	31 358 500	37 228 000
Övriga långfristiga skulder	Not 17	0	173 100
Summa Långfristiga skulder		31 358 500	37 401 100

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	20 484 000	15 954 500
Leverantörsskulder		281 767	381 643
Skatteskulder		63 750	59 064
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	68 370	120 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 050 801	876 380
Summa Kortfristiga skulder		21 948 688	17 392 035

Summa Skulder**53 307 188****54 793 135****Summa Eget kapital och skulder****361 137 994****363 498 010**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-98 897	-923 966
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 519 749	2 519 749
Hyreskompensation garage	-173 100	-173 100
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 346 649	2 346 649
Erhållen ränta	38 530	14 609
Erlagd ränta	-834 338	-473 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 451 945	963 449
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	84 057	-126 931
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	213 789	459 425
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	297 846	332 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 749 791	1 295 943
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-367 812	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-367 812	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 340 000	-2 515 000
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-173 100	-173 100
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 513 100	-2 688 100
Årets kassaflöde	-131 122	-1 392 157
Likvida medel vid årets början	3 614 793	5 006 950
Likvida medel vid årets slut	3 483 671	3 614 793

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 23 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter	4 689 756	4 263 384
	Hyror lokaler	9 996	9 996
	Hyror garage och parkeringsplatser	461 318	451 055
	Individuell mätning el och vatten	466 452	370 441
	Bredband	214 656	214 656
	Hyror övrigt	55 100	57 600
	Övriga intäkter	221 838	329 920
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 119 116	5 697 052
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 119 116	5 697 052
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Hyreskompensation Garage och Elstöd	352 547	173 100
	Övriga intäkter	14 936	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	367 483	173 100
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-523 325	-280 614
	Snö och halk-bekämpning	-46 094	-4 798
	Löpande underhåll	-607 613	-825 841
	Planerat underhåll	-515 746	-705 878
	El	-498 351	-464 754
	Uppvärmning	-478 179	-523 306
	Vatten	-381 280	-306 099
	Sophämtning	-157 832	-179 591
	Fastighetsförsäkring	-72 049	-68 681
	Kabel-TV och bredband	-130 938	-141 543
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-31 875	-31 875
	Förvaltningsavtalskostnader	-261 624	-263 435
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 704 907	-3 796 416

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	-500	-1 647
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 588	-1 830
	Administrationskostnader	-34 951	-93 618
	Extern revision	-13 000	-12 000
	Konsultkostnader	-23 708	-12 683
	Medlemsavgifter	-17 460	-17 460
	Föreningsverksamhet	-29 529	-45 431
	Övriga förvaltningskostnader	-25 547	-31 970
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-147 283	-216 639
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-157 500	-206 400
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-51 057	-50 514
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-213 557	-261 914
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 277	890
	Ränteintäkter HSB bunden placering	41 323	13 469
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	30	250
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	45 630	14 609
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-819 384	-486 625
	Övriga räntekostnader	-1 419	-753
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-820 803	-487 378

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	302 696 000	302 696 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	78 560 000	78 560 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	381 256 000	381 256 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 870 816	-19 364 017
	Årets avskrivningar	-2 506 799	-2 506 799
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-24 377 615	-21 870 816
	Utgående redovisat värde	356 878 385	359 385 184
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	239 771 000	239 771 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 187 500	3 187 500
	Taxeringsvärde mark - bostäder	90 600 000	90 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	333 558 500	333 558 500
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	63 056 000	63 056 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	63 056 000	63 056 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	196 694	196 694
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	196 694	196 694
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-157 844	-144 894
	Årets avskrivningar	-12 950	-12 950
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-170 794	-157 844
	Utgående redovisat värde	25 900	38 850
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	367 812	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	367 812	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

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

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	1 583 671	1 514 793
Övriga fordringar	1 128	1 093
Summa Övriga fordringar	1 584 799	1 515 886

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Upplupna ränteintäkter	7 100	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	373 498	444 539
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	380 598	444 539

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>			
--	--	--	--

Placeringar HSB	1 900 000	2 100 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 900 000	2 100 000

Not 16	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	0,51%	2024-03-20	19 584 000	340 000
Nordea	1,41%	2025-03-19	17 644 000	500 000
Swedbank	3,72%	2026-03-25	14 614 500	400 000
			51 842 500	1 240 000

Långfristig del	32 358 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	900 000
Lån som ska konverteras inom ett år	19 669 000
Kortfristig del	20 569 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 240 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 960 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,72%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>			
-----------------------	--	--	--

Hyreskompensation Garage	0	173 100
Summa Övriga skulder	0	173 100

Not 18	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	0,51%	2024-03-20	19 584 000	340 000
	Nordea	1,41%	2025-03-19	17 644 000	500 000
	Swedbank	3,72%	2026-03-25	14 614 500	400 000
				51 842 500	1 240 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			900 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			19 669 000	
	Kortfristig del			20 569 000	

Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	55 842	65 852
	Övriga kortfristiga skulder	12 528	54 595
	<i>Summa Övriga skulder</i>	68 370	120 447

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	488 863	459 889
	Upplupna räntekostnader	16 562	13 535
	Övriga upplupna kostnader	545 376	402 956
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 050 801	876 380

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 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 2023.

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 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 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 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. 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 Hamnplan i Nacka för räkenskapsåret 2023 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 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 trygghande 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

Rolf Törnblad
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Finnboda Hamnplan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNE-MARI HERMANSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 18:12:13



ANNIKA AULA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:11:21



ANDERS LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 06:48:16



NIKLAS WIDEBECK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 16:55:32



ULRIKA LINDBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 18:11:58



PÅR DARJ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 13:09:24



LINUS NORDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 08:53:13



ELISABETH LAUKKANEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 11:08:27



PETER WESTERSTÅHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 11:33:16



ERIK EDWARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 10:54:35



ROLF TÖRNBLADH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 10:55:34



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 21:43:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Finnboda Hamnplan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLF TÖRNBLADH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 11:00:12



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 21:44:17

