



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Finnboda Dunge i Nacka



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Finnboda Dunge i Nacka med säte i Nacka org.nr. 769612-1305 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 37:63	2009-01-01	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. 2024-09-01

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
52	garageplatser	0
16	p-platser	0
74	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5658
<b>Totalt 142 objekt</b>		<b>5658</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 17 st 2 rok, 37 st 3 rok, 11 st 4 rok, 4 st 5 rok.



## Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:121	G:A		5658 / 17788.5	Spillvattenledning
Nacka Sicklaön GA:124	G:A		25 / 100	Dagvattenledning
Nacka Sicklaön GA:123	G:A	717912-0964	5658 / 37251.5	Lekplats, Sittmöbler, Belysningsarmatur och grönyta
Nacka Sicklaön GA:103	G:A	717912-0964	5658 / 28223.5	Garage
Nacka Sicklaön GA:122	G:A	717912-0964	17 / 83	Parkeringar, Kanalisation för el, Oljeavskiljare.
Nacka Sicklaön GA:125	G:A		5658 / 22070	Vattenledning
Nacka Sicklaön GA:120	G:A	717912-0964	5658 / 28223.5	Körvägar, Grönytor, Gatu-och parkbelysning, Elledningar, Kanalisation för kommunikationsledningar, Vattenledningar m. M.

## Totalt 7 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mattias Frisk	Ordförande	2022-05-24	
Bengt Persson	Ledamot	2016-05-27	
Hans af Ekenstam	Ledamot	2019-06-11	2024-01-07
Ingegerd Lönn	Ledamot	2022-06-08	
Ioannis Mattos	Ledamot	2022-05-24	2023-05-22
Marie Östberg	Ledamot	2022-05-24	
Henrik Zetterholm	Ledamot	2021-06-24	2023-05-22
Alicia Lindberg	Ledamot	2022-05-24	
Emma Henriksson	Ledamot	2023-05-22	
Erik Jonatan Svärd	Ledamot	2023-05-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Mattias Frisk, Marie Östberg, Alicia Lindberg, Ingegerd Lönn och Emma Henriksson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marie Östberg, Mattias Frisk och Alicia Lindberg.

Revisorer har varit Olle Rondin med Johan Wendin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anna Nydegger (sammanställande) och Deborah Soccorsi, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-24. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-28. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes från 1 januari 2023 med 10 % och från 1 januari 2024 med 10 %.

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 2023-05-16.

Mycket av året har präglats av ekonomiska frågor i föreningen. Det kraftigt höjda ränteläget, ökande energipriser samt kostnadsökning av andra tjänster gör att vi behövt se över kostnader och intäkter på både kort och lång sikt. Det är viktigt att vi planerar för framtiden och ansvarsfullt ser till både ekonomin såväl som fastigheterna.

Händelser direkt kopplade till ekonomin har varit:

- Föreningen erhöll elstöd med 191 000 kr.
- Två lån på vardera 10 miljoner omsattes under året. Ett i juni vilket nu löper på 2 år och ett i december vilket nu ligger rörligt. Båda lånen gick från låga till höga räntenivåer.
- Styrelsen har tillsammans med HSB tagit fram en 5-årprognos som underlag till budgetarbetet 2024. Det var en bra input för att se hur föreningen skall kunna öka nyckeltalet sparande till en ansvarsfull nivå.
- Styrelsen har placerat 1 miljon kr hos Nordea på sparkonto med högre ränta än vad vi hade hos HSB.
- Styrelsen ser till att debitera ut det faktiska elpriset vi betalar till medlemmarna. Priset varierar därför upp och ner över året.

I januari hade föreningen en extra stämma där det godkändes att föreningen deltar i fastighetsreglering som kommer att erfordras för ny detaljplan i Finnboda samt att teckna en principöverenskommelse med Nacka kommun mfl berörda inom Finnboda avseende överföring av gemensamma anläggningar till kommunalt huvudmannaskap. Denna principöverenskommelse undertecknades sedan under våren och arbete med detaljplan startade.

På ordinarie stämma i maj samt på extra stämma i november godkändes att anta 2023-års normalstadgar för HSB-bostadsrättsföreningar. De ändrade stadgarna träder i kraft i och med att de registreras hos Bolagsverket vilket kommer ske i början av 2024.

Samfälligheten som vi som brf är medlem och som omfattar Hästparken, garaget, lekparken samt vissa ledningsnät benämns FHS. FHS har felaktigt gjort för låga utdebiteringar tidigare år för sina kostnader. För att få balans i sin ekonomi gjorde det att vi 2023 fick en extra hög kostnad för FHS.

Styrelsen har under året märkt en betydligt högre vakansgrad på våra garage- och uteparkeringsplatser.

Under året har styrelsen anordnat två trivseldagar – en på våren och en på hösten. Medlemmar har hjälpts åt med diverse göromål i och kring våra fastigheter. De har avslutats med korvgrillning och fika. Uppskattat bland de som deltagit. Kommande år kommer styrelsen försöka utöka antalet uppgifter på trivseldagar och se om vi kan göra saker som vi annars hade köpt in tjänster för.

Under året bytte föreningen alla filter som sitter under vissa radiatorer i lägenheterna. Dessa kommer att bytas i jämna intervall framåt. Det ger friskare luft i lägenheterna.

Föreningen har en pågående utredning gällande vatteninträngning utifrån i två lägenheter ovan och under varandra. Förhoppningsvis kan utredningen visa klart vilka åtgärder som behöver göras och arbetet med dessa kan göras under våren 2024.

Från 2024 kommer kommunen ta över all återvinning av förpackningar samt matavfall. De önskar så fastighetsnära insamling som möjligt och det styr de med en miljöstyrningsavgift. Ju fler olika slag av förpackningar samt matavfall som samlas in ger lägre avgift. Styrelsen beslutade därför att komplettera soprummen med kärl för insamling av plast och metall vilket gör att vi sparar maximalt på miljöstyrningsavgiften samt ger medlem en bättre service.

I början av januari 2024 avled ledamot Hans af Ekenstam. Hans har suttit flera år i styrelsen och gjort fina insatser främst gällande föreningens ekonomi.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Installation av vacuumavgasare och smutsavskiljare i värmesystemet.
2022	Reparation av skärmväggar
2022	Installation av elektroniska anslagstavlor
2022	Målning av trapphus 18a, 18b och 18c
2021	Målning av trapphus 16a och 16b
2021	Montering gästegar på taket
2021	Installation av anläggning för värmeåtervinning
2020	Installation av ladd boxar för elbilar
2019	Nya belysningsarmaturer i trapphusen
2019	Lagning av sprickor i fasaden
2019	Komplettering nödljusarmaturer
2019	Översyn brandskydd i källare och trapphus
2017	Målning av träfasader
2016	Renovering av golv i soprum
2016	Uppsättning av snörasskydd
2016	Uppsättning av hängrännor översta våningarna
2016	Byte av lås, gångjärn samt karmar i portdörrar och soprum

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

Föreningen utför fortlöpande underhåll av fastigheterna. Under de kommande åren finns inga större renoveringar planerade utöver de i underhållsplanen. Ett undersökande projekt planeras startas beträffande installation av solpaneler på taken.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	115	81	192	210	215
Skuldsättning, kr/kvm	6 591	6 768	6 856	6 680	6 803
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 591	6 768	6 856	6 680	6 803
Räntekänslighet, %	8	10	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	283	241	224	162	174
Årsavgifter, kr/kvm	868	704	695	695	695
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	73	80	80	80
Totala intäkter, kr/kvm	1 046	888	821	816	806
Nettoomsättning, tkr	5 692	5 465	4 915	4 866	4 883
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 433	-2 147	-1 515	-663	-953
Soliditet, %	82	82	82	83	82

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 upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är negativt, likvida medlen minskar med 174 tkr.

Årets amorteringar påverkar även kassaflödet.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 115 kr/m<sup>2</sup>.

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 10 %

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	190 327 000	0	0	190 327 000
Underhållsfond, kr	2 825 973	0	1 266 750	4 092 723
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>193 152 973</b>	<b>0</b>	<b>1 266 750</b>	<b>194 419 723</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-9 885 837	-2 146 790	-1 266 750	-13 299 377
Årets resultat, kr	-2 146 790	2 146 790	-1 432 522	-1 432 522
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-12 032 627</b>	<b>0</b>	<b>-2 699 272</b>	<b>-14 731 899</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>181 120 346</b>	<b>0</b>	<b>-1 432 522</b>	<b>179 687 824</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 388 000 kr samt ianspråktagande skett med 121 251 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	-12 032 627
Årets resultat, kr	-1 432 522
Reservation till underhållsfond, kr	-1 388 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	121 251
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-14 731 898</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-14 731 898</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	5 691 662	5 330 763
Övriga rörelseintäkter	Not 3	225 233	134 392
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>5 916 895</b>	<b>5 465 155</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 263 768	-5 018 581
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 159	-117 944
Personalkostnader	Not 6	-238 034	-266 322
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 961 204	-1 961 204
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-6 612 165</b>	<b>-7 364 051</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-695 270</b>	<b>-1 898 896</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	22 874	10 389
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-760 125	-258 284
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-737 251</b>	<b>-247 895</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 432 522</b>	<b>-2 146 791</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 432 522</b>	<b>-2 146 791</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 432 522</b>	<b>-2 146 791</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	215 703 906	217 644 773
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	154 221	174 558
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>215 858 128</b>	<b>217 819 332</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**215 858 628**      **217 819 832**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		99	5 304
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 386 283	1 160 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	232 262	368 893
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>1 618 643</b>	<b>1 534 377</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	1 500 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>1 500 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	1 009 808	0
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>1 009 808</b>	<b>0</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**2 628 451**      **3 034 377**

### Summa Tillgångar

**218 487 079**      **220 854 208**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	190 327 000	190 327 000
Fond för yttre underhåll	4 092 723	2 825 973
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>194 419 723</b>	<b>193 152 973</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-13 299 377	-9 885 837
Årets resultat	-1 432 522	-2 146 790
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-14 731 899</b>	<b>-12 032 627</b>

### Summa Eget kapital

**179 687 824**      **181 120 346**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 300 000	17 293 603
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>20 300 000</b>	<b>17 293 603</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 993 603	21 000 000
Leverantörsskulder		357 329	184 088
Skatteskulder		12 851	114 132
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	17 996	8 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 117 476	1 133 970
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>18 499 255</b>	<b>22 440 260</b>

### Summa Skulder

**38 799 255**      **39 733 863**

### Summa Eget kapital och skulder

**218 487 079**      **220 854 209**

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-695 270	-1 898 896
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 961 204	1 961 204
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 961 204</b>	<b>1 961 204</b>
Erhållen ränta	22 874	10 389
Erlagd ränta	-760 125	-258 283
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>528 682</b>	<b>-185 586</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	231 909	-264 698
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	65 392	129 601
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>297 301</b>	<b>-135 097</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>825 983</b>	<b>-320 683</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	-500 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-174 017</b>	<b>-820 683</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 556 829</b>	<b>3 377 512</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 382 813</b>	<b>2 556 829</b>

**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: 10 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 2 582 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	4 544 340	3 983 724
	Hyror garage och parkeringsplatser	646 284	636 045
	Individuell mätning el	368 150	451 420
	Övriga intäkter	155 249	271 614
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>5 714 023</b>	<b>5 342 803</b>
	Avgiftsbortfall	-21 400	-12 010
	Hysesbortfall	-961	-30
	<i>Summa</i>	<b>-22 361</b>	<b>-12 040</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>5 691 662</b>	<b>5 330 763</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	120 689
	Statligt elstöd och övriga rörelseintäkter	225 233	13 703
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>225 233</b>	<b>134 392</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 4	Driftskostnader	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 075 189	-954 138
	Snö och halk-bekämpning	-122 954	-67 142
	Löpande underhåll	-243 018	-554 457
	Planerat underhåll	-121 250	-643 202
	Försäkringsskador	-243 902	-186 900
	El	-658 850	-934 265
	Uppvärmning	-547 566	-499 735
	Vatten	-395 391	-353 049
	Sophämtning	-199 648	-193 866
	Fastighetsförsäkring	-93 355	-85 032
	Kabel-TV och bredband	-167 368	-162 786
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-156 477	-151 297
	Förvaltningsavtalskostnader	-238 801	-232 711
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 263 768</b>	<b>-5 018 581</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	-15 259	-15 057
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-19 674	-4 173
	Administrationskostnader	-29 695	-36 076
	Extern revision	-13 125	-11 875
	Medlemsavgifter	-16 140	-17 485
	Föreningsverksamhet	-22 757	-10 654
	Övriga förvaltningskostnader	-32 508	-22 624
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-149 159</b>	<b>-117 944</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-157 500	-155 100
	Revisionsarvode	-7 875	-10 120
	Övriga arvoden	-15 750	-46 440
	Sociala avgifter	-56 909	-51 812
	Övriga personalkostnader	0	-2 850
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-238 034</b>	<b>-266 322</b>
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	531	386
	Ränteintäkter HSB bunden placering	12 349	9 798
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	9 994	205
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>22 874</b>	<b>10 389</b>
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	-758 252	-257 511
	Övriga räntekostnader	-1 873	-773
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-760 125</b>	<b>-258 284</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	208 873 279	208 873 279
	Ingående anskaffningsvärde mark	27 050 000	27 050 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>235 923 279</b>	<b>235 923 279</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 278 506	-16 337 639
	Årets avskrivningar	-1 940 867	-1 940 867
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 219 373</b>	<b>-18 278 506</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>215 703 906</b>	<b>217 644 773</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	127 000 000	127 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 889 073	3 889 073
	Taxeringsvärde mark - bostäder	73 000 000	73 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>203 889 073</b>	<b>203 889 073</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	41 801 000	41 801 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>41 801 000</b>	<b>41 801 000</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	203 369	203 369
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>203 369</b>	<b>203 369</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 811	-8 474
	Årets avskrivningar	-20 337	-20 337
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-49 148</b>	<b>-28 811</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>154 221</b>	<b>174 558</b>
Not 11	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 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	1 373 005	1 056 829		
	Övriga fordringar	13 278	103 350		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 386 283</b>	<b>1 160 179</b>		
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	232 262	368 893		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>232 262</b>	<b>368 893</b>		
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	0	1 500 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>0</b>	<b>1 500 000</b>		
Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Nordea	505 384	0		
	Nordea	504 424	0		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 009 808</b>	<b>0</b>		
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>
	Stadshypotek AB	0,58%	2024-09-30	4 993 603	500 000
	Nordea	4,49%	2024-12-16	10 000 000	0
	Nordea	4,45%	2025-06-18	10 000 000	0
	Nordea	0,77%	2026-06-17	10 300 000	0
	Nordea	0,57%	2024-03-20	2 000 000	0
				<b>37 293 603</b>	<b>500 000</b>
	Långfristig del			20 300 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			16 993 603	
	Kortfristig del			16 993 603	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			500 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 000 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,72%	
	Finns swap-avtal			Nej	

**Not 17 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>
Stadshypotek AB	0,58%	2024-09-30	4 993 603	500 000
Nordea	4,49%	2024-12-16	10 000 000	0
Nordea	4,45%	2025-06-18	10 000 000	0
Nordea	0,77%	2026-06-17	10 300 000	0
Nordea	0,57%	2024-03-20	2 000 000	0
			<b>37 293 603</b>	<b>500 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	16 993 603
Kortfristig del	16 993 603

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	3 453	-4 729
Övriga kortfristiga skulder	14 543	12 799
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>17 996</b>	<b>8 070</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	494 519	496 052
Upplupna räntekostnader	58 373	47 518
Övriga upplupna kostnader	564 584	590 400
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 117 476</b>	<b>1 133 970</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 Bostadsrättsförening Finnbo Dunge i Nacka, org.nr. 769612-1305

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Finnbo Dunge 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsförening Finnboda Dunge 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 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

Olle Rondin  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**MATTIAS FRISK**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 09:31:34



**EMMA HENRIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 18:19:12



**ALICIA LINDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 14:01:25



**INGEGERD LÖNN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 19:06:48



**MARIE ÖSTBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 13:35:43



**ERIK JONATAN SVÄRD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 13:32:11



**SANDRA JOHANNA EDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 15:08:43



**OLOF RONDIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 21:54:14



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 22:51:46



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**OLOF RONDIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 21:56:32



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 22:51:27

