



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Finnboda Dockland i Nacka



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Finnboda Dockland i Nacka med säte i NACKA org.nr. 769622-0941 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 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2014-10-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 37:74	2015-01-01	2015

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
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2934
Totalt 40 objekt		2934

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 3 st 2 rok, 17 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:112	G:A		20 / 96	Garage

Totalt 1 objekt

Föreningen ingår i Gemensamhetsanläggningen Nacka Sicklaön GA 112 innehållande garage beläget i Brf Finnboda Hamnplan. I denna GA ingår även Brf Finnboda Pirar och Brf Finnboda Hamnplan.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ulrika Palmblad	Ordförande	2021-05-21	2023-06-12
Ulrika Palmblad	Ledamot	2017-06-19	
Elin Månsson	Ordförande	2023-06-12	
Elin Månsson	Ledamot	2022-06-02	
Gunnel Jansson	Ledamot	2018-05-16	
Suzanne Skoog Förster	Ledamot	2023-01-09	
Linda Nilsson	Ledamot	2022-06-02	
Mattias Jarl	Ledamot	2021-05-21	
Annie Johnson	Ledamot	2022-06-02	
Jonne Dalin	Ledamot	2021-05-21	2023-05-30
Henrik Salonen	Ledamot	2023-05-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elin Månsson, Ulrika Palmblad-Wennergren och Annie Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunnel Jansson, Mattias Jarl, Henrik Salonen och Elin Månsson.

Revisorer har varit: Christian Andersson med Erik Månsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Jesper Danielsson (sammankallande), Amanda Holmberg, Johan Ögren samt Jonne Dalin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar och 3 medlemmar var representerade med fullmakt.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-24. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar och 7 medlemmar var representerade med fullmakt.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-24. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar och 1 medlem var representerad med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Det har dock 2023-08-28 beslutats om att höja avgifterna med 15 % från och med 2024-01-01.

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.

2023-01-24 genomfördes en extra föreningsstämma där det beslutades att föreningen skulle skriva en principöverenskommelse med Nacka kommun som syftade till att kommunen ska ta över mark och ansvar för en stor del allmänna platser och anläggningar samt skötsel i Finnbodaområdet. Ett ansvar som annars i förlängningen skulle åligga bostadsrättsföreningarna i Finnboda. 2023-02-02 skrevs principöverenskommelsen på av HSB och bostadsrättsföreningarna i Finnboda. Nacka kommun skrev på efter beslut i kommunfullmäktige i mars 2023. Arbetet har sedan fortlöpt mot målet att Nacka kommun ska ta över mark och ansvar.

2023-10-24 genomfördes en extra föreningsstämma i syfte att anta nya stadgar.

Bindningstiden för ett av föreningens tre lån upphörde 2023-10-25 vilket föranledde att styrelsen inför detta jämförde flera olika alternativ men sedan beslutade att inte byta bank då det inte fanns något förmånligare alternativ. Förändringen i räntekostnader är betydande för föreningen då räntan förändrades från 0,97 % till 4,676 %. Kommande ränteändringsdag är 2024-01-25.

Under året har föreningen gjort flera förbättringar i det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) med digitala protokoll, automatiska påminnelser om ronderingar samt inköp av handsläckare och hjärtstartare som är utplacerade i föreningens allmänna utrymmen.

Under året har det också genomförts en årlig översyn av fastighetens tak samt kontroll och underhåll av samtliga ventiler i källaren.

Service har under året genomförts av eldrivna dörrar och byte har genomförts till effektivare sensorer för de automatiska dörröppnarna. Utöver detta har kontroll av hiss genomförts utifrån serviceavtal samt obligatorisk besiktning av hissen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Källare. Byte av vattenpump.
2023	Ventilation. OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2023	Ventilation. Planenligt filterbyte i samtliga lägenheter.
2022	Tak. Översyn och underhåll av tak.
2021	Ventilation. Planenligt filterbyte i samtliga lägenheter.
2021	Hiss. Reparation av fastighetens hiss i form av byte av styrdon, motor och dörrullar.
2021	Skalskydd. Nytt passersystem.
2020	Garage. Installation av laddplatser för elbilar.
2020	Ventilation. Planenligt filterbyte i samtliga lägenheter.
2019	Ventilation. OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
2019	Undercentral. Installation av s.k kriskoppling.
2019	Dörrar. Installerat automatiska dörröppnare för ett antal gemensamma dörrar för att förbättra tillgängligheten.
2019	Tak. Genomfört åtgärder för att förbättra taksäkerheten. Innefattade förankring av stege och montering av fästpunkter för linor.

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

Årtal	Ändamål
2024	Ventilation. Planenligt filterbyte i samtliga lägenheter. Denna åtgärd planeras ske årligen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	165	115	240	230	189
Skuldsättning, kr/kvm	8 731	8 754	8 920	9 087	9 389
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 731	8 754	8 920	9 087	9 389
Räntekänslighet, %	12	12	13	13	13
Energikostnad, kr/kvm	253	143	130	149	147
Årsavgifter, kr/kvm	800	701	701	701	701
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	73	76	76	75
Totala intäkter, kr/kvm	986	877	838	832	831
Nettoomsättning, tkr	2 892	2 815	2 696	2 702	2 749
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 919	-1 977	-1 524	-1 667	-1 609
Soliditet, %	84	84	84	83	83

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 positivt och de likvida medlen ökar med 423tkr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 165 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 15 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	150 450 000	0	0	150 450 000
Underhållsfond, kr	656 434	0	146 121	802 555
S:a bundet eget kapital, kr	151 106 434	0	146 121	151 252 555
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-10 222 356	-1 976 729	-146 121	-12 345 206
Årets resultat, kr	-1 976 729	1 976 729	-1 918 851	-1 918 851
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 199 085	0	-2 064 972	-14 264 057
S:a eget kapital, kr	138 907 349	0	-1 918 851	136 988 498

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 325 000 kr samt ianspråktagande skett med 178 879 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	-12 199 085
Årets resultat, kr	-1 918 851
Reservation till underhållsfond, kr	-325 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	178 879
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-14 264 057

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-14 264 057
------------------------------------	--------------------

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	2 731 517	2 739 471
Övriga rörelseintäkter	Not 3	160 045	75 100
Summa Rörelseintäkter		2 891 562	2 814 571

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 909 692	-1 925 210
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 517	-69 411
Personalkostnader	Not 6	-200 593	-341 845
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 225 327	-2 225 327
Summa Rörelsekostnader		-4 524 130	-4 561 793

Rörelseresultat

-1 632 568 **-1 747 223**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	11 253	2 555
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-297 536	-232 061
Summa Finansiella poster		-286 283	-229 506

Resultat efter finansiella poster

-1 918 851 **-1 976 729**

Resultat före skatt

-1 918 851 **-1 976 729**

Årets resultat

-1 918 851 **-1 976 729**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 162 182 891 164 408 219

Summa Materiella anläggningstillgångar

162 182 891 164 408 219

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

162 183 391 164 408 719

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0 2 014

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 793 257 571 015

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 236 828 200 689

Summa Kortfristiga fordringar

1 030 085 773 718

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 0 300 000

Summa Kortfristiga placeringar

0 300 000

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 14 500 749 0

Summa Kassa och bank

500 749 0

Summa Omsättningstillgångar

1 530 834 1 073 718

Summa Tillgångar

163 714 226 165 482 437

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

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

Medlemsinsatser	150 450 000	150 450 000
Fond för yttre underhåll	802 555	656 434
Summa Bundet eget kapital	151 252 555	151 106 434

Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")

Balanserat resultat	-12 345 206	-10 222 356
Årets resultat	-1 918 851	-1 976 729
Summa Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")	-14 264 057	-12 199 085

Summa Eget kapital**136 988 498 138 907 349****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 386 000	16 386 000
Övriga långfristiga skulder	Not 16	149 000	223 500
Summa Långfristiga skulder		16 535 000	16 609 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 231 500	9 297 650
Leverantörsskulder		277 548	76 856
Skatteskulder		2 985	2 092
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	13 151	13 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	665 543	575 724
Summa Kortfristiga skulder		10 190 727	9 965 588

Summa Skulder**26 725 727 26 575 088****Summa Eget kapital och skulder****163 714 226 165 482 437**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 632 568	-1 747 223
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 225 327	2 225 327
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 225 327	2 225 327
Erhållen ränta	11 253	2 555
Erlagd ränta	-330 839	-198 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	273 173	281 901
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-34 201	-11 024
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	324 593	-53 880
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	290 392	-64 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten	563 565	216 998
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-66 150	-488 200
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-74 500	-74 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-140 650	-562 700
Årets kassaflöde	422 915	-345 702
Likvida medel vid årets början	869 484	1 215 186
Likvida medel vid årets slut	1 292 399	869 484

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

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	2 056 320	2 056 320
	Hyror garage och parkeringsplatser	204 593	200 041
	Individuell mätning el och vatten	293 323	243 795
	Bredband	92 640	89 640
	Övriga intäkter	84 641	149 946
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 731 517	2 739 743
	Hyresbortfall	0	-272
	<i>Summa</i>	0	-272
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 731 517	2 739 471
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd och Hyreskompensation Garage	157 745	74 500
	Övriga sekundära intäkter	2 300	600
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	160 045	75 100
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-335 957	-231 849
	Snö och halk-bekämpning	-15 186	-154 116
	Löpande underhåll	-290 371	-393 866
	Planerat underhåll	-178 879	-163 485
	Försäkringsskador	-2 638	-8 782
	El	-233 401	-210 680
	Uppvärmning	-345 118	-320 562
	Vatten	-164 552	-132 671
	Sophämtning	-50 241	-57 827
	Fastighetsförsäkring	-38 989	-35 640
	Kabel-TV och bredband	-93 450	-93 442
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-14 177	-14 074
	Förvaltningsavtalskostnader	-146 733	-108 215
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 909 692	-1 925 210

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	0	-2 250
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-35 854	0
	Administrationskostnader	-11 403	-24 282
	Extern revision	-13 000	-13 000
	Medlemsavgifter	-12 400	-12 400
	Föreningsverksamhet	-17 645	0
	Övriga förvaltningskostnader	-98 215	-17 479
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-188 517	-69 411
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 675	-3 675
	Arvode styrelse	-153 300	-260 501
	Sociala avgifter	-43 618	-77 669
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-200 593	-341 845
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	6 029	279
	Ränteintäkter HSB bunden placering	4 349	2 013
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	874	263
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	11 253	2 555
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	-297 041	-231 521
	Ränteswap kostnader	0	0
	Övriga räntekostnader	-495	-540
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-297 536	-232 061

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	161 350 624	161 350 624
	Ingående anskaffningsvärde mark	19 000 000	19 000 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	180 350 624	180 350 624
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 942 405	-13 717 078
	Årets avskrivningar	-2 225 327	-2 225 327
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-18 167 733	-15 942 405
	Utgående redovisat värde	162 182 891	164 408 219
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 428 000	1 428 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	38 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	115 428 000	115 428 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 679 000	29 679 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	29 679 000	29 679 000
Not 10	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 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräknings -och Sparkonto HSB	791 650	569 484
	Övriga fordringar	1 607	1 531
	Summa Övriga fordringar	793 257	571 015
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	236 828	200 689
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	236 828	200 689

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	300 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	0	300 000

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

Kassa och bank

SBAB	500 749	0
Summa Kassa och bank	500 749	0

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>
Swedbank	0,81%	2025-10-24	9 493 000	0
Swedbank	4,65%	2024-01-28	9 231 500	88 200
Swedbank	0,96%	2025-01-24	6 893 000	0
			25 617 500	88 200

Långfristig del	16 386 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	9 231 500
Kortfristig del	9 231 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	88 200
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	352 800
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,23%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Hyreskompensation Garage år 8-10	149 000	223 500
Summa Övriga skulder	149 000	223 500

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>
Swedbank	0,81%	2025-10-24	9 493 000	0
Swedbank	4,65%	2024-01-28	9 231 500	88 200
Swedbank	0,96%	2025-01-24	6 893 000	0
			25 617 500	88 200

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	9 231 500
Kortfristig del	9 231 500

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	12 674	12 589
Övriga kortfristiga skulder	477	676
<i>Summa Övriga skulder</i>	13 151	13 265

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	236 267	177 376
Upplupna räntekostnader	119 800	33 303
Övriga upplupna kostnader	309 476	365 045
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	665 543	575 724

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 Dockland i Nacka, org.nr. 769622-0941

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Finnboda Dockland 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Dockland 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 prövar 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

Christian Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ELIN MÅNSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 14:07:14



LINDA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 22:27:34



ANNIE JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 20:07:18



GUNNEL JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 17:58:03



SUZANNE SKOOG FÖRSTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 11:07:12



HENRIK SALONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 22:59:30



ULRIKA PALMBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 10:56:07



MATTIAS JARL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 13:54:53



CHRISTIAN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 09:59:08



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 22:35:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

CHRISTIAN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 10:00:31



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 22:35:48

