

Styrelsen för
HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Org.nr: 769612-1305

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:63 och 943/4704 andelar av Sicklaön GS:103 i Nacka kommun.

Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	74	5 658
Parkerings- och garageplatser	68	

Föreningens fastighet är byggd 2009 värdeår 2009

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i samfällighetsföreningen Finnboda Hamn Samfällighetsförening.

I samfällighetsföreningen ingår fyra gemensamhetsanläggningar.

GA 103 - Garage

GA 120 - Körvägar och grönytor vid Finnboda Park

GA 122 - Ytparkerings Finnboda Parkväg och Kvarnholmsvägen

GA 123 - Lekplats

I samfällighetsföreningen ingår även tre gemensamhetsanläggningar med delägarförvaltning där Brf Finnboda Dunge i Nacka medverkar.

GA 124 - Dagvattenledningar

GA 125 - Vattenledningar

GA 121 - Spillvattenledningar

Förhandlingar pågår med HSB där alla bostadsrättsföreningar i Finnboda och fastighetsbolaget för kommersiella lokaler, deltar som en part. Förhandlingarna gäller övertagande av infrastruktur från HSB som gator, ledningsnät m.m. Delar kommer också att övertas av Nacka Kommun. Förhandlingarna har pågått under 2021 och nu ligger en gemensam skrivelse hos Lantmäteriet som under 2022 kommer med förslag om en framtida utveckling. För närvarande ser vi ingen direkt kostnadsökning för Brf Finnboda Dunge. Dock kan på längre sikt ökade kostnader uppstå för underhåll m.m. som fördelas mellan föreningarna i Finnboda.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har följande större investeringar och underhåll genomförts:

Energiprojektet har slutförts enligt plan och godkänd slutbesiktning har genomförts. Projektet medför att varmluften från husens fläktsystem kan tas tillvara genom värmepump och återanvändas. Det nya systemet innebär en kostnadsbesparing då mindre fjärrvärme används och är även miljömässigt fördelaktigt.

Ny säkerhet i form av gästegar har monterats på taken i enlighet med gällande normer och riktlinjer.

Antal platser med cykelställ har utökats utanför portarna.

Trapphusen i portarna 16A och B har målats om och i början av 2022 påbörjades ommålning även av trapphus 18A,B och C.

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Trapphus	Målning av trapphus i hus 18 A, B och C.
2022	Grund	Bevakning och eventuell komplettering vattenläckage

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Byggnad	Byte av lås, gångjärn samt karmar i portdörrar och soprum
2016	Byggnad	Uppsättning av hängrännor översta våningarna
2016	Byggnad	Uppsättning av snörasskydd
2016	Soprum	Renovering av golv
2017	Fasader	Målning av träfasader
2019	Källare och trapphus	Översyn brandskydd
2019	Källare	Komplettering nödljusarmaturer
2019	Fasader	Lagning av sprickor i fasad
2019	Skärmar	Reparation av skärmväggar
2019	Trapphus	Nya belysningsarmaturer monterades
2020	Garage	Laddboxar för elbilar
2021	Energi	Installation av anläggning för värmeåtervinning
2021	Tak	Montering gästegar
2021	Trapphus	Målning av trapphus i hus 16a och 16b

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har tecknat ett utökat avtal angående städning av trapphusen med s.k. vinterstädning av entréplan och hissar innebärande en extra veckostädning under november till april.

Föreningens bredbandsavtal har uppgraderats innebärande en dubblerad kapacitet till 500/500 Mbit/s och kommer att anslutas i februari 2022.

Under året uppstod ett vattenläckage i grunden utanför port 16A vilket har åtgärdats genom att bl a ny dränering har utförts. Problemet är av komplicerad karaktär och ytterligare åtgärder kan komma att behöva utföras.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31. Vid stämman deltog 25 medlemmar varav 21 var röstberättigade.

En extra stämma genomfördes 2021-10-07 med anledning av att tilldela styrelsen fullt mandat att företräda föreningen i förrättningsprocessen för GA 150 under bildande. Antalet röstberättigade medlemmar på stämman var 17 st.

Styrelse

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

Styrelsemedlem	Roll
Björn Olander	Ordförande
Susanna Calén	Ledamot
Hans af Ekenstam	Ledamot
Jeanette Friman	Ledamot
Lars Gradén	Ledamot
Peter Karlberg	Ledamot
Björn Åkerlind	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

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

Styrelsemedlem	Roll
Björn Olander	Ordförande
Björn Åkerlind	Ledamot
Cecilia Modig	Ledamot
Hans af Ekenstam	Ledamot
Henrik Zetterholm	Ledamot
Jeanette Friman	Ledamot
Lars Gradén	Ledamot
Susanna Calén	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Björn Olander, Björn Åkerlind, Susanna Calén, Jeanette Friman och Lars Gradén.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jeanette Friman, Björn Olander, Henrik Zetterholm och Hans Af Ekenstam. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Olle Rondin	Föreningsvald ordinarie
Johan Wendin	Föreningsvald suppleant
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Anna Nydegger (Sammankallande) och Deborah Soccorsi.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-09-22.

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

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningvävt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 115 (114) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021(2020). Under året har 8 (5) överlåtelse skett.

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	192	210	215	167	296
Skuldsättning, kr/kvm	6 856	6 680	6 803	6 859	6 904
Räntekänslighet, %	10%	10%	10%	11%	9%
Energikostnad, kr/kvm	224	162	174	186	138
Driftskostnad, kr/kvm*	582	553	521	548	458
Årsavgift, kr/kvm	695	695	695	638	732
Totala intäkter, kr/kvm*	821	816	806	790	846

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

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	4 915	4 866	4 883	4 745	5 129
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 515	-663	-953	-839	-1 277
Soliditet %	82%	83%	82%	82%	82%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll och investeringar

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Energikostnader

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

Totala driftkostnader

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

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		4 914 574
Rörelsekostnader	-	6 178 491
Finansiella poster	-	251 158
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-1 515 076
Planerat underhåll	+	744 748
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 857 447
Årets sparande		1 087 119
Årets sparande per kvm total yta		192

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	190 327 000	0	2 069 923	-6 951 343	-663 368
Reservering till fond 2021			1 036 000	-1 036 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-744 748	744 748	
Balanserat i ny räkning				-663 368	663 368
Årets resultat					-1 515 076
Belopp vid årets slut	190 327 000	0	2 361 175	-7 905 963	-1 515 076

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-7 614 711
Årets resultat	-1 515 076
Reservering till underhållsfond	-1 036 000
Ianspråktagande av underhållsfond	744 748
Summa till stämmans förfogande	-9 421 039

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-9 421 039
-------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 914 574	4 866 423
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 977 778	-3 185 778
Övriga externa kostnader	Not 3	-149 026	-86 626
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-194 239	-197 051
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 857 447	-1 783 336
Summa rörelsekostnader		-6 178 491	-5 252 790
Rörelseresultat		-1 263 917	-386 367
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	13 508	17 737
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-264 666	-294 739
Summa finansiella poster		-251 158	-277 002
Årets resultat		-1 515 076	-663 368

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	219 585 640	217 496 335
Inventarier och maskiner	Not 8	194 895	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	36 594
		<u>219 780 535</u>	<u>217 532 929</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>219 781 035</u>	<u>217 533 429</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 819	1 192
Övriga fordringar	Not 11	1 388 604	1 961 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	196 938	189 271
		<u>1 590 361</u>	<u>2 152 281</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	3 750 000
Kassa och bank	Not 14	0	25 217
Summa omsättningstillgångar		<u>3 590 361</u>	<u>5 927 498</u>
Summa tillgångar		<u>223 371 396</u>	<u>223 460 927</u>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		190 327 000	190 327 000
Yttre underhållsfond		2 361 175	2 069 923
		<u>192 688 175</u>	<u>192 396 923</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 905 964	-6 951 343
Årets resultat		-1 515 076	-663 368
		<u>-9 421 039</u>	<u>-7 614 711</u>
Summa eget kapital		<u>183 267 136</u>	<u>184 782 212</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	28 293 603	10 500 000
		<u>28 293 603</u>	<u>10 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	10 500 000	27 293 603
Leverantörsskulder		370 745	89 573
Skatteskulder		32 501	20 579
Övriga skulder	Not 17	0	4 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	907 411	770 042
		<u>11 810 657</u>	<u>28 178 715</u>
Summa skulder		<u>40 104 260</u>	<u>38 678 715</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>223 371 396</u>	<u>223 460 927</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 515 076	-663 368
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 857 447	1 783 336
Kassaflöde från löpande verksamhet	342 372	1 119 967
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 360	37 565
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	425 545	-115 225
Kassaflöde från löpande verksamhet	745 557	1 042 308
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 901 685	-36 594
Investeringar i maskiner/inventarier	-203 369	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 105 054	-36 594
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 000 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 000 000	-700 000
Årets kassaflöde	-2 359 497	305 714
Likvida medel vid årets början	5 737 009	5 431 295
Likvida medel vid årets slut	3 377 512	5 737 009

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,87 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 582 618 kr.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 934 548	3 934 548
Individuell mätning el	281 408	269 294
Hyror	629 100	631 050
Övriga intäkter	78 645	51 762
Bruttoomsättning	4 923 701	4 886 653
Avgifts- och hyresbortfall	-9 100	-20 203
Hyresförluster	-27	-27
	4 914 574	4 866 423
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	622 241	652 096
Reparationer	205 244	474 340
El	514 716	251 687
Uppvärmning	649 195	638 862
Vatten	383 957	295 967
Sophämtning	192 156	162 539
Fastighetsförsäkring	78 057	70 961
Kabel-TV och bredband	164 601	163 467
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	142 446	140 189
Förvaltningsarvoden	247 725	242 808
Övriga driftkostnader	32 693	22 362
Planerat underhåll	744 748	70 500
	3 977 778	3 185 778
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	9 324	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	19 221	36 852
Administrationskostnader	35 991	23 009
Juristkostnader	24 860	0
Extern revision	11 000	10 625
Konsultkostnader	32 575	0
Medlemsavgifter	16 055	16 140
	149 026	86 626
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	142 800	142 800
Revisionsarvode	5 000	7 140
Sociala avgifter	46 439	47 111
	194 239	197 051
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	930	794
Ränteintäkter HSB placeringskonto	41	62
Ränteintäkter HSB bunden placering	12 432	16 839
Övriga ränteintäkter	105	43
	13 508	17 737
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	263 993	294 319
Övriga räntekostnader	673	420
	264 666	294 739

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	204 935 000	204 935 000
Ingående anskaffningsvärde mark	27 050 000	27 050 000
Årets investeringar	3 938 279	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 923 279	231 985 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 488 665	-12 705 329
Årets avskrivningar	-1 848 974	-1 783 336
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 337 639	-14 488 665
Utgående redovisat värde	219 585 640	217 496 335
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 000 000	90 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 448 044	3 448 044
Taxeringsvärde mark - bostäder	52 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	145 448 044	145 448 044
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Årets investeringar	203 369	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 369	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar	-8 474	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 474	0
Bokfört värde	194 895	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	36 594	0
Årets investeringar	3 901 685	36 594
Omklassificering till byggnad	-3 938 279	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	36 594
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	10 903	26
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 377 471	1 899 965
Placeringskonto HSB Stockholm	41	61 828
	1 388 415	1 961 818

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	193 840	185 388			
Upplupna intäkter	3 098	3 883			
	196 938	189 271			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13	Kortfristiga placeringar				
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	3 750 000			
	2 000 000	3 750 000			
Not 14	Kassa och bank				
Nordea	0	25 217			
	0	25 217			
Not 15	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758202669	0,57%	2024-03-20	2 000 000	0
Nordea	39758214543	0,77%	2026-06-17	10 300 000	0
Nordea	39788911153	0,80%	2023-06-21	10 500 000	0
Nordea	39758243209	0,33%	2022-12-14	10 000 000	0
Stadshypotek AB	508335	0,58%	2024-09-30	5 993 603	500 000
				38 793 603	500 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					36 293 603
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					28 293 603
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				41 801 000	41 801 000
Not 16	Skulder till kreditinstitut				
Kortfristig del av långfristig skuld	10 500 000	27 293 603			
	10 500 000	27 293 603			
Not 17	Övriga skulder				
Momsskuld	0	4 919			
	0	4 919			
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Förutbetalda hyror och avgifter	375 505	389 406			
Övriga upplupna kostnader	531 906	380 636			
	907 411	770 042			

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

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

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Björn Olander

.....
Hans af Ekenstam

.....
Björn Åkerlind

.....
Cecilia Modig

.....
Susanna Calén

.....
Henrik Zetterholm

.....
Jeanette Friman

.....
Lars Gradén

.....
Bengt Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framkommer av undertecknandet

.....
Olle Rondin
Av föreningen vald revisor

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Finnboda Dunge i Nacka, org.nr. 769612-1305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Finnboda Dunge i Nacka för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Olle Rondin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021

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

BJÖRN OLANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 10:51:20



BENGT PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 15:37:57



SUSANNA CALÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 13:26:06



JEANETTE FRIMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 13:02:20



LARS GRADÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 22:41:20



BJÖRN ÅKERLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 12:17:16



CECILIA MODIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 14:31:11



HENRIK ZETTERHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 08:41:36



HANS AF EKENSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 11:57:43



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 15:00:53



OLOF RONDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 19:19:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 15:00:40



OLOF RONDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 19:20:22

