



# ÅRSREDOVISNING 2021

## HSB Brf Finnboda Trädgårdar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



HSB – där möjligheterna bor

## HSB bostadsrättsförening Finnboda Trädgårdar

### KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Samtliga medlemmar i HSB brf Finnboda Trädgårdar kallas till ordinarie föreningsstämma

**Tid:** Tisdagen den 31 maj 2022, kl 18:00

**Plats:** Klubbhuset, mitt emot Östra Finnbodavägen 43

### DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Frågan om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Redovisning av produktionskostnad och finansiering
12. Genomgång av revisorernas berättelse
13. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
14. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
15. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsen ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
17. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av styrelseledamöter och suppleanter

- 19 Presentation av HSB ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleanter
21. Val av revisor/er och suppleanter
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
  - a) Motion från Christer och Anita Kaliff avseende hiss i Finnboda och klubbhuset
  - b) Motion från Monica och Lars-Erik Fryxå, Ulf och Birgitta Boman, Christer Norgren, Johan Eriksson, Ingrid och Lars Ågren, Kerstin och Klas Lindberg, Eva Sundin-Bäckström och Christer Sundin.  
Motionen avser ej funktionsdugliga duschrum i samtliga fyror på Östra Finnbodavägen 37
  - c) Motion inkommen från Monica och Lars-Erik Fryxå avseende inköp av mangel till tvättstuga
  - d) Motion inkommen från Monica och Lars-Erik Fryxå angående köksterrasserna och tillgång till toaletten
26. Föreningsstämmans avslutande.

## REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

På föreningsstämman har varje medlem en röst.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst.

Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Välkommen till ordinarie föreningsstämma!

***Styrelsen***



Org Nr: 769633-4429

# Styrelsen för HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka

Org.nr: 769633-4429

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31





## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF FINNBODA TRÄDGÅRDAR I NACKA

Styrelsen för HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka (769633-4429) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01-2021-12-31

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen bildades den 18 oktober 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 2 december 2016.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

Bostadsrättsföreningen Finnboda Trädgårdar är ett så kallad 55+ boende och i bostadsrättsföreningen finns det gemensamma terrasser, ute kök och relaxavdelning med bastu, boulebana och växthus

#### *Föreningens fastigheter*

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:84.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

På föreningens fastighet finns det:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	109	8 127
Hyresrätter		
Lokaler		
Parkeringsplatser	21	
Garageplatser	65	

Försäljning och produktion har pågått under verksamhetsåret.

Byggnaden är fullförsäkrad hos Folksam inklusive tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

#### *Inflyttning*

Inflyttningen i bostadsrättsföreningen påbörjas den 30 mars 2020 och sista inflyttningen genomfördes den 12 februari 2021.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Bostadsrättsföreningen ingår tillsammans med Seniorbostäderna i en gemensamhetsanläggning som. I gemensamhetsanläggningen GA:3 ingår:

- Körvägar, gräsytor och belysning
- Gångvägar, trappor, trottoarer och dagvattenledning
- Rekreationsytor, naturmark och planteringar
- Lusthus och växthus

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Årsavgifter*

Styrelsen har under verksamhetsåret fattat beslut att höja årsavgiften med 2% från och med den 1 januari 2022, enligt den ekonomiska planen.

### *Genomfört och planerat underhåll*

Inget planerat underhåll har utförts då det är en nyproduktion och byggnaden färdigställdes under verksamhetsåret.

### *Styrelse*

Styrelsen har haft nedan sammansättning till och med den 31 maj 2021:

Ordförande	Petrus Jansson
Vice ordförande	Madjid Behdjou
Sekreterare	Camilla Brännfors
Ledamot	René Lintunen
Ledamot	Krister Norlin
Ledamot	Henrik Wahren
Ledamot	Anne-Marie Träff
Suppleant	Eva Hedenskog
Suppleant	Monica Pettersson

Efter föreningsstämman den 31 maj 2021 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordförande	Petrus Jansson
Vice ordförande	Madjid Behdjou
Sekreterare	Camilla Brännfors
Ledamot	René Lintunen
Ledamot	Krister Norlin
Ledamot	Henrik Wahren
Ledamot	Anne-Marie Träff
Suppleant	Eva Hedenskog
Suppleant	Monica Pettersson

### *Sammanträden*

Styrelsen har under verksamhetsåren hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

### *Firmatecknare*

Firmatecknare har fram till och med den 31 maj 2021 varit Petrus Jansson, Camilla Brännfors, Anne-Marie Träff och Madjid Behdjou.

Efter föreningsstämman den 31 maj 2021 har Petrus Jansson, Camilla Brännfors, Anne-Marie Träff och Madjid Behdjou varit firmatecknare.



**Revisorer**

Följande personer varit valda som revisorer:

Johan Nohall	Föreningsvald ordinarie
Christer Kaliff	Föreningsvald revisor suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Samarbetskommitté**

Peter Bergman, Eva Sundin Bäckström, Hans-Gunnars Isaksson och Inger Blomdahl har ingått i samarbetskommittén.

**Valberedning**

Jan Bellbrand, Madeleine Edenberg och Solveig Jarliden har fungerat som valberedning. Jan Bellbrand har varit ordförande i valberedningen.

**Representanter i HSB:s fullmäktige**

Föreningen har utsett Anne-Marie Träff och Madjid Behdjou representant i HSB:s fullmäktige.

**Finansiering**

Bostadsrättsföreningens lån, 113 778 000 kr, har under första kvartalets verksamhetsår placerats enligt not 12. Föreningen har amorterat 570 000 kr.

Genomsnittsräntan på dessa lån blev 0,84 % jämfört mot ekonomisk plan på 1,8 %.

**Underhållsplan**

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

Staddeenlig fastighetsbesiktning genomfördes ej eftersom produktionen har pågått under året.

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.

**Avtal Systematiskt brandskyddsarbete**

Avtal är tecknat med HSB Stockholm avseende Systematiskt brandskyddsarbete.

**Avtal HSB Städ**

Avtal är tecknat med HSB Städ gällande städning av fastigheten.

**Serviceavtal**

Serviceavtal är tecknat med GG Högtryck. Avser rengöring av pumpgröpar två gånger per år.

**Avtal Schindler Hiss**

Avtal är tecknat med Schindler Hiss gällande service av hissar.

**Avtal HSB Stockholms fastighetsskötsel**

Ett avtal är tecknat med HSB Stockholms fastighetsskötsel. Avtalet gäller sommaröppning och vinterstängning av Bostadsrättsföreningens utekök.

***Servitutsavtal pumpstation***

Ett servitutsavtal är påtecknat av firmatecknare gällande pumpstation med tillhörande anläggningar (Nacka kommun).

***Avtal pumpgropen/pumpstationer***

Avtal är påtecknat av firmatecknare med Pumpsabben och avtalet avser service och översyn av pumpstationer.

***Avtal larmöverföring***

Avtal är tecknat med Securitas gällande larmöverföring gällande pumpstationer.

***Avtal markskötsel av bostadsrättsföreningens mark samt gemensamhetsanläggningens mark***

Avtal är tecknat med HSB Stockholms utemiljö gällande skötsel av bostadsrättsföreningens mark samt gemensamhetsanläggningens mark.

**Hållbarhet*****Ekonomi***

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningvätt 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 169 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 och 58 överlåtelser har skett under verksamhetsåret 2021.

## Översikt

### 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 för året 2021. Att ta med i beräkningen är inflyttning skett januari-februari och att intäkterna inte avser 12 månader fullt ut, likaså föreningens kostnader.

Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2021</b>
Sparande, kr/kvm	23
Skuldsättning, kr/kvm	13 888
Räntekänslighet, %	22%
Energikostnad, kr/kvm	147
Driftskostnad, kr/kvm*	448
Årsavgifter, kr/kvm	638
Totala intäkter, kr/kvm*	742

<b>Övriga nyckeltal</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning i tkr	6 179
Resultat efter finansiella poster i tkr	-7 453
Soliditet %	84%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

## Förklaring av nyckeltal

### *Sparande till framtida underhåll*

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 lokalarea 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.

**Energikostnader**

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel 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.

**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.

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	340 700 000	0	0	25 116	597 303
Reservering till fond 2021			237 000	-237 000	
Ianspråktagande av fond 2021				0	
Balanserad i ny räkning				597 303	-597 303
Upplåtelse lägenheter	305 300 000	0			
Årets resultat					-7 452 710
Belopp vid årets slut	646 000 000	0	237 000	385 419	-7 452 710

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	622 419
Årets resultat	-7 452 710
Reservering till underhållsfond	-237 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	<b>-7 067 291</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-7 067 291</b>
-------------------------	-------------------

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 179 333	1 986 983
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 416 939	-1 321 574
Övriga externa kostnader	Not 3	-245 090	-27 502
Planerat underhåll		-122 661	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-149 951	-62 436
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 514 705	0
Summa rörelsekostnader		-11 449 347	-1 411 512
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 270 013</b>	<b>575 470</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	20 765	21 833
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 203 462	0
Summa finansiella poster		-2 182 697	21 833
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 452 710</b>	<b>597 303</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	752 263 295	202 955 000
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	428 659 000
		<u>752 263 295</u>	<u>631 614 000</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>752 263 795</u>	<u>631 614 500</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		14 363	216 593 777
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 108 546	37 230 382
Placeringskonto HSB Stockholm		898	897
Övriga fordringar	Not 10	9 429 726	92 471 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	170 736	116 878
		<u>11 724 268</u>	<u>346 413 413</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>11 724 268</u>	<u>346 413 413</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>763 988 063</u></b>	<b><u>978 027 913</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	646 000 000	340 700 000
Yttre underhållsfond	237 000	0
	<u>646 237 000</u>	<u>340 700 000</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	385 419	25 116
Årets resultat	-7 452 710	597 303
	<u>-7 067 291</u>	<u>622 419</u>
Summa eget kapital	<u>639 169 709</u>	<u>341 322 419</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 74 522 000	0
	<u>74 522 000</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 38 686 000	179 220 317
Leverantörsskulder	233 018	227 312
Skatteskulder	872 703	1 210 036
Övriga skulder	Not 14 9 438 314	455 431 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 066 319	616 578
	<u>50 296 354</u>	<u>636 705 493</u>
Summa skulder	124 818 354	636 705 493
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>763 988 063</u></b>	<b><u>978 027 913</u></b>



**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4 % av anskaffningsvärdet.

**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 vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

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.

**Uppskjuten skatt**

Föreningen köpte samtliga aktier i Finnboda Trädgårdar Mark AB av Illiaden Holding AB som ägde en andel (7/25) i fastigheten Nacka Sicklaön 37:77 för 136 508 195 kr. I slutet av 2014 tog FAR policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebar att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 136 468 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 200 206	1 833 853
Individuell mätning el	121 290	11 270
Individuell mätning vatten	31 993	2 259
Hyror	482 872	39 498
Bredband	177 501	68 301
Övriga intäkter	166 220	31 862
Bruttoomsättning	<u>6 180 082</u>	<u>1 987 043</u>
Hysesförluster	-749	-60
	<b>6 179 333</b>	<b>1 986 983</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	454 642	191 422
Reparationer	531 971	48 382
El	600 441	210 880
Uppvärmning	750 726	200 969
Vatten *	497	266 555
Sophämtning	267 024	139 034
Fastighetsförsäkring	95 694	78 446
Kabel-TV och bredband **	235 004	0
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	76 000	0
Förvaltningsarvoden	183 072	140 994
Övriga driftkostnader	221 869	44 892
	<u>3 416 939</u>	<u>1 321 574</u>
*för högt debiterat åren 2020-2021 och återbetalat under 2021		
**avser 2020-03-01 - 2021-12-31		
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	963	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	151 273	820
Administrationskostnader	49 864	26 683
Extern revision	23 000	0
Medlemsavgifter	19 990	0
	<u>245 090</u>	<u>27 502</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	114 120	28 380
Revisionsarvode	6 336	4 730
Övriga arvoden	3 242	14 190
Sociala avgifter	26 253	15 136
	<u>149 951</u>	<u>62 436</u>
<i>arvoden avviker pga för lite uppskattat</i>		
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 593	9 025
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	489
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	12 320
Övriga ränteintäkter	15 171	0
	<u>20 765</u>	<u>21 833</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	805 252	0
Övriga räntekostnader	1 398 210	0
	<u>2 203 462</u>	<u>0</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde mark	202 955 000	202 955 000
Årets investeringar	556 823 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>759 778 000</b>	<b>202 955 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Årets avskrivningar	-7 514 705	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 514 705</b>	<b>0</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>752 263 295</b>	<b>202 955 000</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	174 600 000	99 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	66 848 000	66 848 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>241 448 000</b>	<b>165 848 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	428 659 000	0
Årets investeringar	0	428 659 000
Omklassificering till byggnad	-428 659 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>428 659 000</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	1 733	888
Utlåning HSB Bostad	0	91 261 317
Eventuell fastighetsskatt tax 2021 bostadsdel HSB Bostad	0	671 484
Fastighetsskatt tax 2020, enl beslut, bostadsdel HSB Bostad	0	535 492
Momsfordran	8 405 022	0
Övriga fordringar	1 022 971	2 298
	<b>9 429 726</b>	<b>92 471 479</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	170 736	116 878
	<b>170 736</b>	<b>116 878</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	348941	0,61%	2022-03-01	37 926 000	0
Stadshypotek AB	348942	1,02%	2026-03-01	37 641 000	380 000
Stadshypotek AB	348943	0,89%	2025-03-01	37 641 000	380 000
				113 208 000	760 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 109 408 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 74 522 000**

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 113 778 000 113 778 000

<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>		
Byggnadskreditiv Handelsbanken	0	179 220 317
Kortfristig del av långfristig skuld	38 686 000	0
	<b>38 686 000</b>	<b>179 220 317</b>

<b>Not 14 Övriga skulder</b>		
Köp av fastighet fastigheten Nacka Sicklaön 37:77 + aktier i Finnroda Trädgårdar Mark AB	0	202 955 000
Förutbetalda insatser	0	250 975 000
Övriga kortfristiga skulder	9 438 314	1 501 250
	<b>9 438 314</b>	<b>455 431 250</b>

<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	79 191	0
Förutbetalda hyror och avgifter	576 245	304 337
Övriga upplupna kostnader	410 883	312 241
	<b>1 066 319</b>	<b>616 578</b>

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 16</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Anne-Marie Träff

.....  
Camilla Brännfors

.....  
Henrik Wahren

.....  
Krister Norlin

.....  
Madjid Behdjou

.....  
Petrus Jansson

.....  
René Lintunen

.....  
Vår revisionsberättelse har

- -

.....  
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Johan Nohall

.....  
Joakim Häll

.....  
Av föreningen vald revisor

.....  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka , org.nr. 769633-4429

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Trädgårdar 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn 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 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 revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Finnboda Trädgårdar 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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

Johan Nohall  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

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

**PETRUS JANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 08:59:52



**ANNE-MARIE TRÄFF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-23 kl. 09:33:45



**KRISTER NORLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-23 kl. 17:12:04



**MADJID BEHDJOU**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 08:15:03



**RENÉ LINTUNEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 09:14:02



**CAMILLA BRÄNNFORS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 21:48:28



**HENRIK WAHREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 07:24:36



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 10:47:46



**JOHAN NOHALL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 12:55:21



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 10:48:50



**JOHAN NOHALL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 13:23:38





# BILAGA TILL FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF FINNBODA TRÄDGÅRDAR I NACKA

HSB Bostadsrättsförening Finnboda Trädgårdar i Nacka med organisationsnummer 769633–4429

## VERKSAMHETEN

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen bildades den 18 oktober 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 2 december 2016. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

### *Bostadsrättsföreningen*

Bostadsrättsföreningen ligger i Nacka och är ett så kallad 55+ boende och i bostadsrättsföreningen finns det gemensamma terrasser med utekök och relaxavdelningar med bastu, boulebana och växthus.

HSB Brf Finnboda Trädgårdar består av 109 lägenheter och är fördelade på fem hus i två husgrupper varav två korshus och tre smalhus.

### Lägenheterna i korshusen är fördelade enligt nedan

- 6 lägenheter med två rum och kök
- 19 lägenheter med tre rum och kök (varierande storlekar)
- 19 lägenheter med fyra rum och kök (varierande storlekar)

### Lägenheterna i smalhusen är fördelade enligt nedan

- 21 lägenheter med två rum och kök (varierande storlekar)
- 44 lägenheter med tre rum och kök

I fastigheten finns en övernattningsslägenhet/styrelserum, relax, bastu, tvättstugor, garage, cykelförvaring och miljörum. Det finns även fyra gemensamma terrasser i korshusen och möjlighet att använda ett befintligt klubbhus med pool och relaxavdelning.

## ***Information från samarbetskommittén***

Under verksamhetsåret har samarbetskommittén köpt in möbler och tillbehör till ute kök och bastuterrasser samt iordningsställande av dessa.

Inköp har skett av hyvelbänk och diverse verktyg till hobbyrummet. Flera verktyg och maskiner har skänkts/lånats ut av medlemmar.

Växthuset, mellan Östra Finnbodavägen 37 och Östra Finnbodavägen 39 är iordningsställt av Trädgårdsgruppen med inköpta golvplattor, diverse möbler, trädgårdsredskap och växter.

När det gäller odlingslådor på Vidablick så disponerar bostadsrättsföreningen två av dessa lådor. Fler intresserade står på väntelista för odlingslådor.

Samarbetskommittén har även deltagit i utredning om fler landningsplatser för bilar i garaget.

Organiserat och genomfört Sensommarfest och Glöggmingel på Vidablick.

Följande aktivitetsgrupper har under året startat upp antingen på initiativ av enskilda medlemmar eller som ett resultat av önskemål från medlemmar: Trädgård/Växthus, Boule, Biljard, Promenad, Cykel, Vattengymna, Yoga, Kultur, Bridge, Hantverk, Bokcirkel, Fredagscafé.

Vidare har vi tillsammans med några styrelsemedlemmar haft regelbundna dialogmöten med styrelsen i Seniorhusets boendeförening. Som ett resultat har en "Klubbhusgrupp" bildats med två representanter från oss och två representanter från Seniorhuset för att vara de som i första hand administrerar bokningar och uppkomna frågor.

**REDOVISNING AV**  
**PRODUKTIONSKOSTNAD OCH FINANSIERING**  
**FÖR**

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING FINNBODA TRÄDGÅRDAR I NACKA**

**Produktionskostnad enligt ekonomisk plan**

Byggnadskostnad: 766 041 000

**Produktionskostnad brutto: 766 041 000**

**Produktionskostnad netto: 766 041 000**

**Slutlig produktionskostnad**

Kontraktssumma: 766 041 000

**Produktionskostnad brutto: 766 041 000**

**Finansiering enligt ekonomisk plan**

Lån , Ränta 1,60 %, bindningstid 1 år 37 926 000  
 Amortering 0 kr

Lån, Ränta 1,74 %, bindningstid 2 år 37 926 000  
 Amortering 0 kr

Lån, Ränta 2,05 %, bindningstid 4 år 37 926 000  
 Amortering 370 900 kr/år

Summa lån: 113 778 000

Insatser: 646 000 000

Återvunnen moms 6 263 000

**Summa finansiering: 766 041 000**

**Nuvarande finansiering**

**Lån**

Swedbank, Ränta 0,61 %, bunden tom 2022-03-01 37 926 000  
 Amortering 0 kr

Swedbank, Ränta 0,89 %, bunden tom 2025-03-01 37 641 000  
 Amortering 380 000 kr/år

Swedbank, Ränta 1,02 %, bunden tom 2026-03-01 37 641 000  
 Amortering 380 000 kr/år

Total summa lån: 113 208 000

Insatser: 646 000 000

**Summa nuvarande finansiering: 759 208 000**

### Motion 1 Hiss i Finnboda

Under flera år har det från vissa funnits önskemål om hiss i Finnboda. HSB och våra politiker i Nacka kommun har diskuterat och utrett frågan. Enligt lokalmedia är alla boende för en hiss?!

Om hissen blir verklighet berörs vår förening i allra högsta grad, inte minst ekonomiskt.

Det är viktigt att vår förening får sin röst hörd innan eventuellt beslut fattas.

Vi önskar att stämman ger i uppdrag till styrelsen, att sakligt diskutera hissens för och nackdel, och därefter redovisa sitt beslut med förslag till eventuell vidare handläggning.

### Motion 2 Klubbhuset

Vår brf har möjlighet att använda lokaler i "klubbhuset" genom ett juridiskt nyttjanderättsavtal.

Det har ett mycket stort socialt och ekonomiskt värde för oss alla i vår brf.

Enligt uppgift gäller avtalet till och med år 2025.

Vi önskar att stämman ger i uppdrag till styrelsen, att snarast förhandla med HSB så, att vi garanteras tillgång till "klubbhuset" i minst 25 år efter 2025.

Med vänlig hälsning

Christer & Anita Kaliff, lägenhet nr 026.

### **Styrelsens svar på motion nr 1, Hissfrågan**

Hissfrågan har utretts av kommunen. Enligt NVP den 19 november 2020 svarar kommunstyrelsens ordförande Mats Gerdau, M, så här på en interpellation från Khashayar Farmanbar, S: *”För att kunna bygga hissen behövs först markåtkomst, därefter planmässigt stöd och sedan en hållbar finansiering. Men frågan stupar i dagsläget redan på markåtkomsten”*.

En av de markägare som berörs av den placering som har diskuterats, Vimpelkullen, har idag inget giltigt bygglov för ”Disponentvillan” och därmed troligen inte just nu någon egentlig plan för vad de ska göra med sin fastighet.

Styrelsen håller därför med kommunen om att det i alla fall för närvarande – stupar redan på markåtkomsten. Om ägaren av ”Disponentvillan” vill diskutera utvecklingen av området är vi givetvis intresserade, men för närvarande saknas de förutsättningarna.

Motionen anses därmed besvarad.

### **Styrelsens svar på motion nr 2, klubbhuset**

Styrelsen håller med motionärerna om att Klubbhuset har ett mycket stort socialt och ekonomiskt värde för oss alla i vår bostadsrättsförening

Som motionärerna uppger gäller avtalet fram till och med 2025. Därefter förlängs det med två år i taget, om det inte har sagts upp senast ett år innan avtalstiden utgång.

Styrelsen föreslår att 2024 års styrelse får vidta de åtgärder den finner lämpligt.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion till ordinarie föreningsstämma 2022

Brf Finnboda trädgårdar, Nacka

**Motion angående ej funktionsdugliga duschrum i samtliga fyror på Östra Finnbodavägen 37**

Undertecknade föreslår att föreningens styrelse får i uppdrag att undersöka möjligheten till byggregulering på grund av ej funktionsdugliga duschrum.

Idag kan toalettstolarna, i duschrumben, inte användas utan problem eftersom utrymmet mellan toalettstol och tvättställ är för trångt (23 cm). Det går inte att sitta på toalettstolen, med raka ben, för en person med normallängd.

Avståndet från vägg till tvättställ är 93 cm. Tvättstället är 40 cm. Utrymmet vid andra sidan om tvättstället, mot väggen är 26 cm.

Problemet med för litet avstånd framför toalettstolen har påpekats, av flera lägenhetsinnehavare, till HSB och besiktningsman vid de besiktningar som hållits men utan resultat. Ritningarna i säljprospektet överensstämmer inte överens med verkligheten. Vi föreslår därför att styrelsen får uppdraget att driva frågan vidare.

Nacka 2022-03-19

Cecilia och Hans-Gunnar Isaksson, lgh 24

Anita och Christer Kaliff, lgh 26

Monica och Lars-Erik Fryxå, lgh 30

Ulf och Birgitta Boman, lgh 32

Christer Norgren, lgh 34

Johan Eriksson, lgh 36

Ingrid och Lars Ågren, lgh 38

Kerstin och Klas Lindberg, lgh 41

Eva Sundin-Bäckström och Christer Sundin, lgh 43

Ovanstående personer har adress: Östra Finnbodavägen 37



## **Styrelsens svar avseende motion rörande duschrum på Östra Finnbodavägen 37**

När styrelsen fick kännedom kring frågan om placering av toalettstol i berörda duschrum anmäldes det för ärendeutredning till HSB Bostad i enlighet ABT06 (Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten).

För att föreningen skall kunna driva ärendet vidare gentemot entreprenören HSB Bostad krävs ett underlag som påvisar att ett faktiskt entreprenadfel föreligger. I syfte att dubbelkontrollera tidigare bedömning och få stöd för att driva frågan vidare gentemot HSB Bostad begärde styrelsen ett särskilt uttalande av besiktningsmannen.

Styrelsen fick följande svar:

### **Utlåtande avseende fråga om tillgänglighet/utrymme WC**

#### **Bakgrund.**

Vid besiktning av rubr. projekt fanns frågan huruvida utrymmet i den lilla WC ´n mellan toalettstol och handfat var tillräckligt.

Besiktningsmannen vid besiktningsstillfället ansåg att utrymmet var acceptabelt om än med viss begränsning av utrymmet men att en vuxen person kunde nyttja toaletten och att funktionen uppfylles. I lägenheten finns även ett bad med anpassad toalett för rullstolsburna.

#### **Slutsats**

BBR 3:1453 3:146 samt BFS2013:14 ger i sig ingen detaljerad hänvisning på specifika mått för ett mindre WC som ej skall vara handikappanpassat. Svensk Standard SS 91 42 21:2006 som avser "Byggnadsutformning -Bostäder-Invändiga mått" ger en hänvisning vilka mått som bör nyttjas.

En WC-stol utan krav på tillgänglighet har en gräns för betjäningsarea på 1200 mm där måttet gäller ex vägg. Vid mindre WC som i det aktuella fallet är det vanligt förekommande att ex ett handfat, handdukstork eller annan utrustning kan inkräkta något på detta mått utan att för den delen vare sig funktion eller strikt norm åsidosätts. Därför tillstyrks riktigheten i tidigare utförd besiktning.

Per Nylund  
Av RISE certifierad besiktningsman  
Certifikat nr: SCO172-16  
medlem i SBR:s entreprenadbesiktningsgrupp

Mot bakgrund av ovanstående svar från besiktningsmannen anser styrelsen att frågan är utredd. Styrelsen anser därför motionen som besvarad.

Motion till ordinarie föreningsstämma 2022

Brf Finnboda trädgårdar, Nacka

### **Motion angående köksterassernas tillgång till toalett**

Vid bokning av köksterasserna, på Östra Finnbodavägen 35 och 37, finns ingen tillgång till toalett.

Köksterasserna bokas enbart under sommarmånaderna och bastun med tillhörande terrass bokas mestadels under vintermånaderna. Det borde därför inte vara ett problem om boende och gäster på köksterasserna även får tillgång till bastu-toaletten (ej bastu-terrassen) under samma klockslag som köksterassen är bokad.

Undertecknade föreslår att föreningens styrelse får i uppdrag att undersöka möjligheten till användning av bastu-toaletten när köksterassen är bokad.

Nacka 2022-03-19

Monica och Lars-Erik Fryxå, lgh 30

Styrelsens svar:

Vi undersökte redan under förra våren möjligheterna till detta och tog då in två offerter. Att komplettera med en blippläsare vid bastudörren för att kunna komma åt toaletten landade på ca 80 000 kr + moms /hus. Då måste man också möjliggöra att man kommer in i hallen från terrassen men inte andra vägen för den i bastun vill ju inte bli iakttagen genom den andra glasdörren. I kostnaderna för detta ingår nya relationsritningar, brandgenomföringar etc.

Om man istället får stänga om sig i bastun manuellt så landar kostnaden på 48.500 kr + moms per hus. Det skulle också innebära att alla kunde komma in i bastun om den var obokad.

Styrelsen fattade då det beslutet att det var en alldeles för höga kostnader för att motivera detta. Vi drog parallellen med Vidablick där alla får gå hem till sin egen toalett.

Boende i korshuset har ju nära hem men skulle man ändå behöva tillgång till toaletten så får man boka bastun.

Vi anser därmed motionen besvarad.



Motion till ordinarie föreningsstämma 2022

Brf Finnboda trädgårdar, Nacka

**Motion angående inköp av mangel till tvättstuga**

Undertecknade föreslår att föreningens styrelse får i uppdrag att undersöka möjligheten till inköp av en mangel till någon av de två tvättstugor som finns i föreningen.

Nacka 2022-03-19

Monica och Lars-Erik Fryxå, lgh 30

### **Svar på motion om Mangel**

Tvättstugorna har tyvärr inte projekterats för att en mangel enkelt ska få plats.

En av medlemmarna har tittat på möjligheten och kostnaden för att installera en mangel i 35:an beräknas till 40 tkr.

Styrelsen anser att det för närvarande inte är en försvarlig kostnad, men har det med som ett ev. framtida projekt.

Motionen anses därmed besvarad.

## Valberedningens förslag

### Styrelsen:

Madjud Behdjou	omval som ordförande	2 år
Ann-Mari Träff	omval ledamot	2 år
Monica Pettersson	ordinarie ledamot	1 år
Kent Ryberg	nyval ledamot	2 år
Ulf Sandström	nyval ledamot	1 år
Lars Anderberg	nyval ledamot	2 år
Christer Kaliff	nyval ledamot	2 år
Inger Blomdahl	nyval ledamot	1 år

Hans-Gunnar Isaksson	nyval suppleant	1 år
----------------------	-----------------	------

### Revisor:

Johan Nohall	omval	1 år
Revisor suppleant	Vivianne Berggren	1 år

### Valberedning:

Klas Lindberg	nyval	1 år
Madeleine Edenberg	omval	1 år
Solveig Jarliden	omval	1 år

### Arvoden:

Valberedningen föreslår att arvoden till styrelsen, revisor och valberedning skall vara oförändrade under nästa verksamhetsår.

Dvs att 2 prisbasbelopp motsvarande 96 600 kronor ska utgå till styrelsen att fritt fördela inom sig (2022 års prisbasbelopp)

Valberedningen föreslår att valberedningen får ett arvode på 10% av ett prisbasbelopp (2022 år prisbasbelopp) att fritt fördela inom sig, 4 800 kronor

Valberedningen föreslår att revisorn får ett arvode på 10% av ett prisbasbelopp (2022 års prisbasbelopp), 4 800 kronor

Mvh

Jan Bellbrant, Madeleine Edenberg och Solveig Jarliden





# Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**