

Styrelsen för  
HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

Org.nr: 769612-1313

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnroda Hage 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 37:62 i Nacka kommun.

Styrelsen har sitt säte i Nacka.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	86	5 977
Lokaler	9	
Parkerings- och garageplatser	78	

Föreningens fastighet är byggd 2008 värdeår 2008

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

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Tillsammans med intilliggande bostadsrättsföreningar i Finnroda är föreningen delägare i följande gemensamhetsanläggningar (andelstal inom parentes):

GA:103 – (21%) Garage och tillhörande utrustning, inkl sju fläktsystem  
GA:120 – (21%) Finnroda Park och anslutande körvägar, belysningar och brandposter mm.  
GA:121 – (34%) Spillvattenledning  
GA:122 – (28%) Ytparkeringsplatser på Finnroda Parkväg och vid Kvarnholmsvägen  
GA:123 – (16%) Lekplats mellan brf Finnroda Dunge, Allé och Saltsjö vy  
GA:124 – (25%) Dagvattenledning  
GA:125 – (27%) Vattenledning

GA:103, 120, 122 och 123 förvaltas av Finnroda Hamn Samfällighetsförening (FHS) och övriga gemensamhetsanläggningar sköts via delägarförvaltning av de ingående bostadsrättsföreningarna.

Bildandet av nya GA fortsätter inom Finnroda och föreningen kommer att bli delägare i ytterligare en eller flera GA. Lantmäteriets kommande beslut gäller bland annat antal samutnyttjade P-platser på Finnroda Varvsväg och Finnroda Kajväg.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Installation av 10 laddboxar i garaget.

Samtliga entrédörrar har slipats och lackats.

I entréerna till Kvarnholmsvägen 39 C och D har lösa golvklinkers åtgärdats och trasiga undertaksskivor bytts ut.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts under året. Påvisade brister åtgärdas och ombesiktigas 2022.

## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022-2023	Garage	Utbyggnad av ytterligare laddboxar i garaget.
2022	Stammar	Stamspolning.
2022	Entré	Lösa klinkers samt fasadskada entrén vid Kvarnholmsvägen 39B åtgärdas.
2022	Bredband	Översyn av bredbandsavtal
2022-	Fastigheten	Energigrupp har tillsatts som ser över vilka energisparåtgärder som föreningen ska fokusera på och investera i.

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Mark	Trädgårdsdesign av " Kilen-området" mellan husen.
2019	Tak	Snörasskydd och droppbleck
2019	Mark	Del av gångbana bakom husen mot lekplatsen vid Finnboda Dunge.
2020	Ventilation	Byte av takfläkt i Kvarnholmsvägen 39 D.
2020	Mark	Upprustning av Kilen. Omläggning av gräsmatta. Borttag av gamla träd. Anläggning av uteplats, buskar och träd, blomrabatter, lekplats mm.
2020	Ventilation	Byte av luftfilter i samtliga lägenheter.
2021	Garage	Installation av 10 laddboxar.
2021	Entréer	Samtliga Entrédörrar har slipats och lackats. I entréerna till Kvarnholmsvägen 39 C och D har golvklinkers åtgärdats och trasiga undertaksskivor bytts ut.
2021	Ventilation	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts.

### Övriga väsentliga händelser

Bildandet av en ny Samfällighetsförening med de andra fastighetsägarna i Finnboda Hamn området avseende gemensamma anläggningar som idag förvaltas av Finnboda Industrilokaler HB (FIHB). Fastighetsägarna består av 11 st bostadsrättsföreningar och 1 fastighetsbolag. Fastighetsbolaget driver kommersiella ytor inom området. Fastighetsägarna har den 29 oktober 2021 ingivit yrkande och motyrkande i det förrättningsärende AB 137598 som ingivits av kommunen och FIHB till Lantmäteriet med stöd av detaljplanen för området. Förhandlingar ska därefter ha skett mellan representanter för FIHB och fastighetsägarna i området fram till januari 2022. Handläggning hos Lantmäteriet av ärendet kommer att ske under 2022 efter att en ny handläggare satt sig in i ärendet samt beslut tagits i ärende AB 137597 avseende inrättande av GA för ytparkeringar mm.

Extrastämma hölls i föreningen den 6 oktober där stämman enhälligt gav föreningens firmatecknare mandat att fullt ut företräda föreningen i förrättningen i bildandet av ett antal nya GA (Gemensamhetsanläggningar).

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-17. Stämman genomfördes digitalt. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar varav 9 poströster.

Extrastämma hölls i föreningen 2021-10-06 där stämman enhälligt gav föreningens firmatecknare mandat att fullt ut företräda föreningen i förrättningen i bildandet av ett antal nya GA (Gemensamhetsanläggningar). Vid stämman var 11 röstberättigade medlemmar närvarande, varav 2 med fullmakt.

## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-17 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Magdalena Streiffert	Ordförande
Lars Pyk	Ledamot/Vice ordförande
Gunnel Hartvig Egebark	Ledamot/Sekreterare
Mats Wåhlberg	Ledamot/Kassör
Maria Bogiatzis	Ledamot
Jannie Kristina Dolk Wigren	Ledamot
Christina Edward	Ledamot
Ida Ankarstrand	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2021-05-17 till 2021-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Irène Lundström	Ordförande
Gunnel Hartvig Egebark	Ledamot/Sekreterare
Mats Wåhlberg	Ledamot/Kassör
Rolf Selberg	Ledamot
Maria Bogiatzis	Ledamot
Christian Zeising	Ledamot
Christina Edward	Ledamot
Ida Ankarstrand	HSB-ledamot

Avgått under 2021

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Irene Lundström, Maria Bogiatzis, Christina Edward, Gunnel Hartvig Egebark och Mats Wåhlberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Gunnel Hartvig Egebark, Irene Lundström, Mats Wåhlberg och Christian Zeising. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Owe Fanqvist	Föreningsvald ordinarie
Anita Fagerberg	Föreningsvald suppleant
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Valberedning

Valberedningen består av Malin Jondell Assbring och Cornelia Carlsson.

### Underhållsplan

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

Stadqeenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2021-10-05

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.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 133 (131) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 15 (7) överlåtelse skett.

## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage 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	220	305	310	292	255
Skuldsättning, kr/kvm	8 646	8 771	9 142	9 591	9 696
Räntekänslighet, %	11%	11%	12%	12%	12%
Energikostnad, kr/kvm	219	168	196	209	196
Driftskostnad, kr/kvm*	618	516	495	514	437
Årsavgift, kr/kvm	796	796	796	796	796
Totala intäkter, kr/kvm*	915	909	906	908	913

\*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	5 801	5 706	5 717	5 714	5 768
Resultat efter finansiella poster i tkr	-373	-283	225	-194	-345
Soliditet %	73%	73%	72%	71%	71%

(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 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 bostadsrätts 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 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.

## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnroda Hage 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 bostadsrätts 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		5 800 676
Rörelsekostnader	-	5 746 347
Finansiella poster	-	426 953
Extraordinära poster	+/-	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-372 624</b>
Planerat underhåll	+	140 451
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 548 460
<b>Årets sparande</b>		<b>1 316 287</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>220</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	147 683 200	0	3 637 276	-6 272 863	-283 447
Reservering till fond 2021			958 000	-958 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-140 451	140 451	
Balanserad i ny räkning				-283 447	283 447
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-372 624
Belopp vid årets slut	147 683 200	0	4 454 825	-7 373 859	-372 624

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-6 556 310
Årets resultat	-372 624
Reservering till underhållsfond	-958 000
Ianspråktagande av underhållsfond	140 451
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-7 746 483</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-7 746 483</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	5 800 676	5 706 262
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 945 192	-3 731 821
Övriga externa kostnader	Not 3	-83 794	-63 207
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-168 901	-168 349
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 548 460</u>	<u>-1 519 404</u>
Summa rörelsekostnader		-5 746 347	-5 482 782
<b>Rörelseresultat</b>		<b>54 329</b>	<b>223 480</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 659	1 990
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-430 612</u>	<u>-508 917</u>
Summa finansiella poster		-426 953	-506 927
<b>Årets resultat</b>		<b>-372 624</b>	<b>-283 447</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	194 408 465	195 811 646
		<u>194 408 465</u>	<u>195 811 646</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>194 408 965</u>	<u>195 812 146</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10 304	3 502
Övriga fordringar	Not 9	2 366 772	2 174 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	243 505	214 752
		<u>2 620 581</u>	<u>2 393 209</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	500 000
Kassa och bank	Not 12	240 826	94 845
Summa omsättningstillgångar		<u>3 361 407</u>	<u>2 988 054</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>197 770 371</u></b>	<b><u>198 800 200</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>		
Medlemsinsatser	147 683 200	147 683 200
Yttre underhållsfond	4 454 825	3 637 276
	<u>152 138 025</u>	<u>151 320 476</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 373 859	-6 272 863
Årets resultat	-372 624	-283 447
	<u>-7 746 483</u>	<u>-6 556 310</u>
Summa eget kapital	<u>144 391 542</u>	<u>144 764 166</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 30 575 000	23 101 428
	<u>30 575 000</u>	<u>23 101 428</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 21 526 428	29 750 000
Leverantörsskulder	270 512	232 101
Skatteskulder	109 289	82 602
Övriga skulder	Not 15 5 269	2 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 892 331	866 976
	<u>22 803 829</u>	<u>30 934 606</u>
Summa skulder	<u>53 378 829</u>	<u>54 036 034</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>197 770 371</u></b>	<b><u>198 800 200</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-372 624	-283 447
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 548 460	1 519 404
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 175 836	1 235 957
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-111 868	-118 099
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	92 795	99 759
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 156 763	1 217 617
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-145 278	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-145 278	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-750 000	-2 237 920
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-750 000	-2 237 920
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>261 485</b>	<b>-1 020 303</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 753 621</b>	<b>3 773 924</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 015 106</b>	<b>2 753 621</b>

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 0,9 % 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.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 754 748	4 754 748
Individuell mätning el	335 672	272 572
Hyror	793 560	774 174
Övriga intäkter	58 366	38 839
Bruttoomsättning	<u>5 942 346</u>	<u>5 840 333</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-141 670	-134 010
Hyresförluster	0	-61
	<b>5 800 676</b>	<b>5 706 262</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	842 921	776 149
Reparationer	406 624	290 368
El	462 867	289 552
Uppvärmning	756 596	658 814
Vatten	422 803	328 462
Sophämtning	194 488	162 963
Fastighetsförsäkring	109 903	73 473
Kabel-TV och bredband	242 474	238 596
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	164 228	161 649
Förvaltningsarvoden	152 809	142 418
Övriga driftkostnader	49 029	25 326
Planerat underhåll	140 451	584 051
	<b>3 945 192</b>	<b>3 731 821</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	10 876	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 612	8 273
Administrationskostnader	28 216	25 324
Extern revision	11 625	11 250
Konsultkostnader	11 005	900
Medlemsavgifter	17 460	17 460
	<b>83 794</b>	<b>63 207</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	119 000	119 000
Revisionsarvode	4 760	4 550
Övriga arvoden	4 760	4 550
Sociala avgifter	40 381	40 249
	<b>168 901</b>	<b>168 349</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	858	956
Ränteintäkter HSB placeringskonto	317	317
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 282	519
Övriga ränteintäkter	203	198
	<b>3 659</b>	<b>1 990</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	429 108	508 517
Övriga räntekostnader	1 504	400
	<b>430 612</b>	<b>508 917</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	175 111 335	175 111 335
Ingående anskaffningsvärde mark	33 251 000	33 251 000
Årets investeringar	145 278	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>208 507 613</b>	<b>208 362 335</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-12 550 689	-11 031 284
Årets avskrivningar	-1 548 460	-1 519 404
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 099 148</b>	<b>-12 550 689</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>194 408 465</b>	<b>195 811 646</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	96 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 681 044	3 681 044
Taxeringsvärde mark - bostäder	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>154 681 044</b>	<b>154 681 044</b>
<b>Not 8 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 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	76 313	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 957 281	1 842 094
Placeringskonto HSB Stockholm	316 999	316 682
Övriga fordringar	16 179	16 179
	<b>2 366 772</b>	<b>2 174 955</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	220 203	214 233
Upplupna intäkter	23 301	519
	<b>243 505</b>	<b>214 752</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	500 000
	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Nordea	750	750
Swedbank	240 076	94 095
	<b>240 826</b>	<b>94 845</b>

Noter		2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
			Nästa års
			amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag
			Belopp
Nordea	39788951945	0,89%	2022-11-16
			8 776 428
Nordea	39788960944	0,77%	2023-02-15
			14 325 000
Nordea	39798256506	0,42%	2022-04-27
			12 450 000
SBAB	32450067	0,48%	2024-10-16
			16 550 000
			<b>52 101 428</b>
			<b>800 000</b>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		48 101 428
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>30 575 000</b>
	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.		
	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	72 064 000	72 064 000
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld	21 526 428	29 750 000
		<b>21 526 428</b>	<b>29 750 000</b>
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Momsskuld	5 269	2 927
		<b>5 269</b>	<b>2 927</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	474 851	567 012
	Övriga upplupna kostnader	417 480	299 964
		<b>892 331</b>	<b>866 976</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 17</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Christian Zeising

.....  
Christina Edward

.....  
Gunnel Hartvig Egebark

.....  
Ida Ankarstrand

.....  
Irene Lundström

.....  
Maria Bogiatzis

.....  
Mats Wåhlberg

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framkommer av undertecknandet**

.....  
Ove Fanqvist  
Av föreningen vald revisor

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Finnboda Hage i Nacka, org.nr. 769612-1313

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Hage i Nacka för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 revisions sed i Sverige. Revisoremas 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 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 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 Hage i Nacka för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 den / 2022

.....  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Owe Fanqvist  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

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

**IRÉNE LUNDSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 10:04:31



**MATS WÅHLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 11:47:41



**CHRISTIAN ZEISING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 19:21:36



**IDA ANKARSTRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 12:38:55



**MARIA BOGIATZIS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-15 kl. 15:27:20



**GUNNEL HARTVIG EGEBAK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 13:52:59



**CHRISTINA EDWARD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 15:25:39



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 15:21:32



**OVE FANQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 10:40:22



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage 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. 15:22:21



**OVE FANQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 10:42:04

