



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Finnboda Hage i Nacka

# 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.

## Kallelse till föreningsstämma för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

Härmed kallas till ordinarie föreningsstämma onsdag den 24 april 2024 kl 19.00

**Plats:** Restaurang Milou, Kvarnholmsvägen 56, Nacka

Årsredovisningen kommer att utsändas/utdelas separat före stämman

### DAGORDNING

1. Öppnande av föreningsstämma
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid stämman
6. Fastställande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet samt vid behov fungera som rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning 2023
10. Revisorernas berättelse 2023
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning 2023
12. Beslut i anledning av föreningens resultat 2023
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen 2023
14. Fråga om arvoden
15. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
  - a. Fastställande av antal ledamöter och suppleanter
  - b. Val av styrelsens ordförande
  - c. Val av ledamöter och suppleanter till styrelsen
  - d. Anmälan av styrelseledamot utsedd av HSB Stockholm
16. Val av revisor/er och suppleant
  - a. Fastställande av antal revisorer och suppleanter
  - b. Val av revisor/er och suppleant/er
17. Val av valberedning
  - a. Fastställande av antal ledamöter i valberedningen
  - b. Val av ledamöter samt ordförande till valberedningen
18. Val av ombud till HSB:s distriktsstämmor
19. Godkännande av beslut av den 2024-03-12 att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen. Beslutet vid den första föreningsstämman fattades enhälligt.  
Beslutet skall, för att vara giltigt, biträdas av minst två tredjedelar av de röstande vid denna andra föreningsstämma.
20. Övriga frågor/motioner
21. Avslutning av stämman

### REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigade är endast medlem som fullgjort sin förpliktelse mot föreningen. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Ombud ska förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får vid föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make/maka, sambo eller annan medlem får vara biträde.

Välkommen till stämman!

Styrelsen





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Finnboda Hage i Nacka med säte i Nacka org.nr. 769612-1313 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-14.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 37:62	2008-01-01	2008

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
56	garageplatser	0
22	p-platser	0
86	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5977
<b>Totalt 164 objekt</b>		<b>5977</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 31 st 2 rok, 35 st 3 rok, 11 st 4 rok.



**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:121	G:A		5977 / 17788.5	Spillvattenledning
Nacka Sicklaön GA:124	G:A		25 / 100	Dagvattenledning
Nacka Sicklaön GA:123	G:A	717912-0964	5977 / 37251.5	Lekplats, Sittmöbler, Belysningsarmatur och grönyta
Nacka Sicklaön GA:103	G:A	717912-0964	5977 / 28223.5	Garage
Nacka Sicklaön GA:122	G:A	717912-0964	23 / 83	Parkeringar, Kanalisation för el, Oljeavskiljare.
Nacka Sicklaön GA:125	G:A		5977 / 22070	Vattenledning
Nacka Sicklaön GA:120	G:A	717912-0964	5977 / 28223.5	Körvägar, Grönytor, Gatu-och parkbelysning, Elledningar, Kanalisation för kommunikationsledningar, Vattenledningar m. M.

**Totalt 7 objekt****Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Iréne Lundström	Ordförande	2021-06-08	
Gunnel Hartvig Egebark	Ledamot	2017-05-11	
Christina Edward	Ledamot	2020-10-07	
Christian Zeising	Ledamot	2021-06-08	
Mats Wåhlberg	Ledamot	2010-06-27	
Lars Pyk	Ledamot	2023-06-09	
Tommy Lindgren	Ledamot	2023-07-04	
Ida Ankarstrand	Ledamot	2020-10-07	2023-06-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Iréne Lundström, Christina Edward, Gunnel Hartvig Egebark, Lars Pyk och Mats Wåhlberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Iréne Lundström, Gunnel Hartvig Egebark, Christian Zeising och Mats Wåhlberg.

Revisorer har varit Ove Fanqvist med Ulf Lewander som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Lisa Andersson och Magdalena Streijffert valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24 På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-24. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 10% jämfört med året innan främst p g a stigande räntor och höjda driftskostnader.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

- Uppgraderingen av våra 10 tidigare laddboxar i garaget och installationen av 10 nya påbörjades i slutet av 2022, slutfördes i början av 2023. Leverantör var Opigo AB. Den totala investeringen minus bidrag från Naturvårdsverket landade på ca 160 tkr och skrivs av på fem år.
- Byte av bredbandsleverantör från Telenor till Stockholms Stadsnät genomfördes i april 2023, vilket innebar en besparing om ca 42 000 kr per år (eller 32%) samt en ökning av hastigheten från 250 mb/s till 1 000 mb/s. Avtalet löper i 3 år.
- Filter till samtliga lägenheter upphandlades och levererades till medlemmarna i mitten av 2023. Leverantör var Filterproffsen (Stefan Larsson). Kostnad: ca 40 tkr.
- Under november 2023 bonades våra golv i trapphusen av HSB Städ Stockholm. Kostnad: ca 62 tkr.
- Under hösten upphandlades ny ledbelysning till befintlig armatur i samtliga föreningens trapphus och andra utrymmen i fastigheten. Leverantör var Miljöbelysning Sweden AB. Kostnad: ca 360 tkr. Utbytet av ljuskällor aktualiserades av ett EU-beslut att den förra typen av ljuskällor, s.k. lågenergilampor, enligt ett EU-beslut ska fasas ut från marknaden. Övergången till LED beräknas ge en energibesparing på 70 – 80% och lägre underhållskostnader.
- I slutet av året har samtliga brandvarnare bytts ut i samtliga lägenheter i föreningen. Leverantör: FSS Fastighetservice. Kostnad: Ca 52 tkr.
- Fastighetsbesiktning genomfördes av FSS 2023-10-18, varefter föreningens underhållsplan uppdaterades.
- Tre lån hos Nordea omsattes under året. Ett på 11 050 tkr per 2023-01-27 samt ett annat på 14 225 tkr per 2023-02-15, båda till en 3-månaders ränta om STIBOR 3M + 0,48% och amortering 100 tkr per år. Dessutom ett lån på 8 576 tkr som omsattes per 2023-11-16 till en ränta om 4,42% på två år och amortering 100 tkr per år.
- Föreningen har också tecknat en principöverenskommelse med Nacka kommun, HSB samt övriga bostadsrättsföreningar i Finnboda som bl a syftar till att stadfästa parternas avsikter avseende vilka markområden och anläggningar inom den nuvarandefastigheten Sicklaön 37:41 (ägd av HSB) som avses detaljplanläggas som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, vilka markområden och anläggningar som ska ingå i gemensamhetsanläggningar samt vilka markområden som avses överföras till enskilda bostadsfastigheter.

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

<b>2008 - 2018</b>	Diverse besiktningsåtgärder
<b>2020</b>	Byte av takfläkt i Kvarnholmsvägen 39D Anläggning av uteplats, buskar, träd, blomrätter, gräsmatta och lekplats
<b>2021</b>	Installation av 10 laddboxar i garaget
<b>2022-2023</b>	Installation av ytterligare 10 laddboxar i garaget
<b>2023</b>	Byte av bredbandsleverantör från Telenor till Stockholms Stadsnät Byte av ljuskällor till ledbelysning i föreningens trapphus och andra gemensamma utrymmen i fastigheten

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

<b>2024</b>	Renovering och målning av terrassavskiljare och balkongskärmar Målning taksprång och sockel
<b>2025</b>	Målning skärmtak

- 2026** Målning av trapphus  
Slipning trappor i trapphus  
Byte av linoleumgolv i trapphus  
Stampolning
- 2027** OVK (obligatorisk ventilationskontroll)  
Rensning ventilationskanaler  
Byte kortläsare och kodlås
- 2028** Renovering fläktaggregat  
Justering och målning av fönster  
Byte av av cylinder i låssystem  
Målning balkongräcken

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 131 och under året har det tillkommit 17 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 127.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	132	148	218	302	307
Skuldsättning, kr/kvm	8 332	8 347	8 646	8 771	9 142
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 332	8 347	8 646	8 771	9 142
Räntekänslighet, %	10	11	11	11	12
Energikostnad, kr/kvm	301	236	217	167	194
Årsavgifter, kr/kvm	958	796	796	796	796
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	78	82	83	83
Totala intäkter, kr/kvm	1 147	910	908	902	898
Nettoomsättning, tkr	6 675	6 070	5 801	5 706	5 717
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 314	-910	-373	-283	225
Soliditet, %	73	73	73	73	72

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.



Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

### Styrelsens kommentar till årets förlust

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

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 2 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 132 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	147 683 200	0	0	147 683 200
Underhållsfond, kr	5 132 807	0	428 043	5 560 850
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>152 816 007</b>	<b>0</b>	<b>428 043</b>	<b>153 244 050</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-8 424 465	-910 205	-428 043	-9 762 712
Årets resultat, kr	-910 205	910 205	-1 313 514	-1 313 514
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-9 334 670</b>	<b>0</b>	<b>-1 741 557</b>	<b>-11 076 226</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>143 481 337</b>	<b>0</b>	<b>-1 313 514</b>	<b>142 167 824</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 958 000 kr samt ianspråktagande skett med 529 958 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 334 670
Årets resultat, kr	-1 313 514
Reservation till underhållsfond, kr	-958 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	529 958
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-11 076 226</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-11 076 226</b>
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 675 028	6 058 606
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180 358	11 538
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>6 855 387</b>	<b>6 070 144</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 851 462	-4 695 060
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 520	-165 382
Personalkostnader	Not 6	-186 288	-186 288
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 572 398	-1 519 404
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-6 780 668</b>	<b>-6 566 135</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>74 718</b>	<b>-495 991</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	13 137	2 605
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 401 369	-416 818
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 388 232</b>	<b>-414 213</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 313 514</b>	<b>-910 205</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 313 514</b>	<b>-910 205</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 313 514</b>	<b>-910 205</b>

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	191 476 251	192 889 060
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	150 188
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>191 476 251</b>	<b>193 039 248</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

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

**Summa Anläggningstillgångar****191 476 751**      **193 039 748****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		20 098	11 897
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 000 336	2 014 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	216 850	241 651
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>2 237 284</b>	<b>2 267 679</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank	Not 14	13 684	13 401
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>13 684</b>	<b>13 401</b>

**Summa Omsättningstillgångar****2 250 968**      **2 281 079****Summa Tillgångar****193 727 719**      **195 320 828**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	147 683 200	147 683 200
Fond för yttre underhåll	5 560 850	5 132 807
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>153 244 050</b>	<b>152 816 007</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 762 712	-8 424 465
Årets resultat	-1 313 514	-910 205
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-11 076 226</b>	<b>-9 334 670</b>

### Summa Eget kapital

<b>142 167 824</b>	<b>143 481 338</b>
--------------------	--------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 476 428	16 150 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>8 476 428</b>	<b>16 150 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	41 325 000	34 151 428
Leverantörsskulder		395 676	337 218
Skatteskulder		15 248	9 228
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	91 437	58 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 256 106	1 132 618
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>43 083 467</b>	<b>35 689 490</b>

### Summa Skulder

<b>51 559 895</b>	<b>51 839 490</b>
-------------------	-------------------

### Summa Eget kapital och skulder

<b>193 727 719</b>	<b>195 320 828</b>
--------------------	--------------------

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 74 718 -495 991

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 572 398 1 519 404

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**1 572 398 1 519 404**

Erhållen ränta 13 137 2 605

Erlagd ränta -1 401 369 -416 818

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**258 884 609 200**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 32 394 66 913

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 220 405 95 581

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**252 799 162 494**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**511 683 771 694**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -9 401 -150 188

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-9 401 -150 188**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -500 000 -1 800 000

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-500 000 -1 800 000**

## Årets kassaflöde

**2 282 -1 178 494**

## Likvida medel vid årets början

**2 001 692 3 015 106**

## Likvida medel vid årets slut

**2 003 974 2 001 692**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter	5 230 260	4 754 921
	Hyror garage och parkeringsplatser	735 204	718 420
	Individuell mätning el och vatten	535 397	337 729
	Hyror övrigt	36 900	36 900
	Övriga intäkter	203 708	302 036
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>6 741 469</b>	<b>6 150 006</b>
	Avgiftsbortfall	-64 291	-91 400
	Hyesbortfall	-2 150	0
	<i>Summa</i>	<b>-66 441</b>	<b>-91 400</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>6 675 028</b>	<b>6 058 606</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Statligt elstöd	151 426	0
	Övriga sekundära intäkter	28 932	11 538
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>180 358</b>	<b>11 538</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 140 028	-1 049 318
	Snö och halk-bekämpning	-69 844	-20 649
	Löpande underhåll	-431 125	-672 342
	Planerat underhåll	-529 958	-280 018
	Försäringsskador	-16 039	-43 058
	El	-552 040	-715 703
	Uppvärmning	-812 877	-729 080
	Vatten	-433 430	-317 391
	Sophämtning	-199 436	-204 786
	Fastighetsförsäkring	-125 730	-114 300
	Kabel-TV och bredband	-223 754	-245 888
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-180 427	-174 259
	Förvaltningsavtalskostnader	-136 775	-128 268
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 851 462</b>	<b>-4 695 060</b>



Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-13 122	-22 274
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 148	-129
	Administrationskostnader	-42 848	-54 270
	Extern revision	-15 000	-12 500
	Konsultkostnader	-4 825	-15 625
	Medlemsavgifter	-17 460	-17 460
	Föreningsverksamhet	-26 970	-20 455
	Övriga förvaltningskostnader	-45 147	-22 670
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-170 520</b>	<b>-165 382</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-131 250	-131 250
	Revisionsarvode	-5 250	-5 250
	Övriga arvoden	-5 250	-5 250
	Sociala avgifter	-44 538	-44 538
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-186 288</b>	<b>-186 288</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	10 944	582
	Ränteintäkter HSB bunden placering	1 597	2 284
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	595	-261
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>13 137</b>	<b>2 605</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 400 869	-414 303
	Övriga räntekostnader	-500	-2 515
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 401 369</b>	<b>-416 818</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	175 256 613	175 256 613
	Ingående anskaffningsvärde mark	33 251 000	33 251 000
	Årets investeringar	159 589	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>208 667 202</b>	<b>208 507 613</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 618 553	-14 099 148
	Årets avskrivningar	-1 572 398	-1 519 404
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-17 190 951</b>	<b>-15 618 553</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>191 476 251</b>	<b>192 889 060</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	134 000 000	134 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 427 073	4 427 073
	Taxeringsvärde mark - bostäder	77 000 000	77 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>215 427 073</b>	<b>215 427 073</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	72 064 000	72 064 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>72 064 000</b>	<b>72 064 000</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	150 188	0
	Årets investeringar	0	150 188
	Omklassificering till byggnad	-150 188	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>150 188</b>
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto och Sparkonto HSB	1 990 290	1 988 291
	Övriga fordringar	10 046	25 840
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>2 000 336</b>	<b>2 014 131</b>

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	216 850	241 651
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>216 850</b>	<b>241 651</b>

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

*Kassa och bank*

Nordea	764	751
Swedbank	12 920	12 650
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>13 684</b>	<b>13 401</b>

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,42%	2025-11-19	8 576 428	100 000
Nordea	4,62%	2024-02-15	14 125 000	100 000
Nordea	4,57%	2024-01-29	10 950 000	100 000
SBAB	0,48%	2024-10-16	16 150 000	200 000
			<b>49 801 428</b>	<b>500 000</b>

Långfristig del	8 476 428
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	41 225 000
Kortfristig del	41 325 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,23%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,42%	2025-11-19	8 576 428	100 000
Nordea	4,62%	2024-02-15	14 125 000	100 000
Nordea	4,57%	2024-01-29	10 950 000	100 000
SBAB	0,48%	2024-10-16	16 150 000	200 000
			<b>49 801 428</b>	<b>500 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	41 225 000
Kortfristig del	41 325 000

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	37 324	6 736
	Övriga kortfristiga skulder	54 113	52 262
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>91 437</b>	<b>58 998</b>
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	529 331	501 856
	Upplupna räntekostnader	224 367	82 540
	Övriga upplupna kostnader	502 408	548 222
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 256 106</b>	<b>1 132 618</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB 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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Ove Fanqvist  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**IRÉNE LUNDSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 10:11:09



**MATS WÅHLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 08:47:58



**CHRISTIAN ZEISING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 13:07:37



**LARS PYK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 13:56:32



**TOMMY LINDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 11:10:55



**GUNNEL HARTVIG EGEBAK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 13:33:08



**CHRISTINA EDWARD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 09:22:34



**OVE FANQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 16:39:11



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 08:44:11



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**OVE FANQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 16:40:30



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 08:43:55









# 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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. 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 skuldfordringar, 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

## 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 eventuell 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 bidrar till 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**