



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Finnboda Pirar i Nacka



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Finnboda Pirar i Nacka med säte i Nacka org.nr. 769616-8249 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 37:66	2016-01-01	2016

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
92	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7144
<b>Totalt 92 objekt</b>		<b>7144</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 28 st 3 rok, 38 st 4 rok.

I föreningen ingår övriga lokaler som föreningslokal, tvättstuga, 4 cykelrum, samt förråd och lägenhetsförråd.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:112	G:A		31 / 96	Hamngaraget med tillhörande anordningar
Nacka Sicklaön GA:128	G:A		10 / 65	Kajgaraget med tillhörande anordningar.
Nacka Sicklaön GA:129	G:A		3572 / 14228	GA Grönyta med tillhörande anläggningar.

**Totalt 3 objekt**

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Björn Holck-Clausen	Ordförande	2020-07-06	
Marianne Flodin	Ledamot	2021-06-10	2022-05-30
Marianne Flodin	Suppleant	2022-05-30	
Roland Gröndal	Ledamot	2019-06-12	
Åsa Johansson-Ledder	Ledamot	2022-05-30	
Åsa Johansson-Ledder	Suppleant	2021-06-10	2022-05-30
Tuula Aula	Ledamot	2022-05-30	
Göran Åsén	Ledamot	2021-06-10	
Ola Kärvell	Ledamot	2022-05-30	
Hans Andersson	Ledamot	2020-07-06	
Philip Lindqvist	Ledamot	2020-07-06	2022-05-30
Britt-Marie André	Suppleant	2021-06-10	
Kjell Friberg	Suppleant	2021-06-10	2022-05-30
Johan Stillman	Suppleant	2021-06-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Holck-Clausen, Åsa Johansson-Ledder, Hans Andersson och Göran Åsén.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Björn Holck-Clausen, Åsa Johansson-Ledder, Ola Kärvell, Hans Andersson och Philip Lindqvist.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Monica Engfeldt med Thomas Wikstrand som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Stefan Boström (sammankallande) och Ingegärd Berglind, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

I underhållsplanen ingår en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetssyn utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-06-28.

**Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret**

5-års garantibesiktning, samt inspektion av pålverk och inmätning av byggnaderna.  
Stamspolning vertikalt och horisontellt i hela fastigheten.  
Förstudie om installation av solpaneler på tak har genomförts.  
Gemensamt med övriga delägare har 36 st laddplatser installerats i Kajgaraget.

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

Inga större åtgärder har gjorts då fastigheten är nybyggd.

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

Installation av solpaneler på tak.  
Utöka antalet laddplatser i Hamngaraget.  
Fortsatt uppföljning av 5-års garantibesiktning.

**Övriga väsentliga händelser****Allmänna och enskilda anläggningar - GA 150**

Föreningen har tillsammans med 10 andra bostadsrättsföreningar i Finnboda ingått en principöverenskommelse med Nacka kommun och HSB (Finnboda Industrielokaler HB) som innebär att kommunen efter översyn av delaljplanen tar över ägande och drift av gemensamma anläggningar inom Finnbodaområdet. Överenskommelsen innebär också att gemensamhetsanläggningar ska inrättas för de anläggningar som ska kvarstå med enskilt huvudmannaskap. Arbetet beräknas vara avslutat under år 2025.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 151 och under året har det tillkommit 4 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 148.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	156	205	196	211	235
Skuldsättning, kr/kvm	9 842	9 954	10 066	10 136	10 457
Räntekänslighet, %	16	16	16	16	17
Energikostnad, kr/kvm	130	122	113	139	141
Driftskostnad, kr/kvm	500	450	425	412	384
Årsavgifter, kr/kvm	620	620	620	620	620
Totala intäkter, kr/kvm	737	737	738	745	745
Nettoomsättning, tkr	5 563	5 564	5 562	5 605	5 521
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 214	-5 215	-5 509	-5 172	-4 991
Soliditet, %	87	87	87	87	87

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll - hyreskompensation garage per kvm total yta (boyta + lokalyta).

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**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	531 150 000	0	0	531 150 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 306 382	0	-109 108	3 197 274
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>534 456 382</b>	<b>0</b>	<b>-109 108</b>	<b>534 347 274</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-23 895 661	-5 215 313	109 108	-29 001 866
Årets resultat, kr	-5 215 313	5 215 313	-6 213 834	-6 213 834
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-29 110 974</b>	<b>0</b>	<b>-6 104 726</b>	<b>-35 215 700</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>505 345 408</b>	<b>0</b>	<b>-6 213 834</b>	<b>499 131 574</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 539 000 kr samt ianspråktagande skett med 648 108 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	-29 110 974
Årets resultat, kr	-6 213 834
Reservation till underhållsfond, kr	-539 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	648 108
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-35 215 700</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-35 215 700</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 562 709	5 564 460
Övriga rörelseintäkter	Not 2	171 800	171 800
Summa rörelseintäkter		<u>5 734 509</u>	<u>5 736 260</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-3 337 394	-3 108 962
Övriga externa kostnader	Not 4	-312 536	-303 985
Planerat underhåll		-648 108	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-391 775	-268 735
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-6 850 638</u>	<u>-6 850 638</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-11 540 451</u>	<u>-10 532 320</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 805 942</b>	<b>-4 796 060</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	42 408	30 948
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-450 301</u>	<u>-450 201</u>
Summa finansiella poster		<u>-407 893</u>	<u>-419 253</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 213 835</b>	<b>-5 215 313</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	<u>565 572 856</u>	<u>572 423 494</u>
		565 572 856	572 423 494
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>565 573 356</u>	<u>572 423 994</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 460 645	1 593 339
Placeringskonto HSB Stockholm		706 904	704 469
Övriga fordringar	Not 10	147	136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>329 019</u>	<u>296 278</u>
		2 496 715	2 594 222
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 724 633	3 886 198
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		<u>6 221 349</u>	<u>6 480 420</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>571 794 705</u></b>	<b><u>578 904 414</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	531 150 000	531 150 000
Yttre underhållsfond	3 197 274	3 306 382
	<u>534 347 274</u>	<u>534 456 382</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-29 001 866	-23 895 661
Årets resultat	-6 213 835	-5 215 313
	<u>-35 215 701</u>	<u>-29 110 974</u>
Summa eget kapital	<u>499 131 573</u>	<u>505 345 408</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 22 731 125	48 163 125
	<u>22 731 125</u>	<u>48 163 125</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 47 582 000	22 950 000
Leverantörsskulder	326 153	381 076
Skatteskulder	94 940	126 869
Övriga skulder	Not 15 748 144	937 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 180 770	1 000 495
	<u>49 932 007</u>	<u>25 395 881</u>
Summa skulder	72 663 132	73 559 006
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>571 794 705</u></b>	<b><u>578 904 414</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-6 213 835	-5 215 313
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	6 850 638	6 850 638
Hyseskompensation garage	-171 800	-171 800
Kassaflöde från löpande verksamhet	465 003	1 463 525
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 752	44 347
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	75 925	231 472
Kassaflöde från löpande verksamhet	508 177	1 739 344
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-800 000	-797 925
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-800 000	-797 925
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-291 823</b>	<b>941 419</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 184 006</b>	<b>5 242 587</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 892 183</b>	<b>6 184 006</b>

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

**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.

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

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen är befriad från fastighetsavgift för de första 15 åren efter värdeåret som är 2016.

För föreningens andel av gemensamma garage betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet.

**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 Pirar Mark i Finnboda AB av Viventus Holding AB som ägde fastigheten Nacka Sicklaön 37:66 för 61 617 140 kr. I slutet av 2014 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9

Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 48 514 000 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	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 428 840	4 428 840
Individuell mätning el	347 215	340 234
Individuell mätning vatten	121 599	130 271
Hyror	447 900	413 814
Bredband	167 076	167 229
Övriga intäkter	50 080	84 072
Bruttoomsättning	<b>5 562 709</b>	<b>5 564 460</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Hyreskompensation Garage	171 800	171 800
	<b>171 800</b>	<b>171 800</b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	576 149	515 599
Löpande underhåll	644 844	503 383
El	614 971	520 158
Uppvärmning	465 368	494 691
Vatten	319 601	328 855
Sophämtning	135 355	145 924
Fastighetsförsäkring	95 867	81 905
Kabel-TV och bredband	218 064	205 174
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	31 880	63 809
Förvaltningsarvoden	216 664	209 676
Övriga driftkostnader	18 632	39 789
	<b>3 337 394</b>	<b>3 108 962</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 832	47 296
Administrationskostnader	168 984	184 583
Extern revision	15 625	15 625
Konsultkostnader	85 495	30 960
Medlemsavgifter	25 600	25 520
	<b>312 536</b>	<b>303 985</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	327 900	190 400
Revisionsarvode	4 930	4 760
Övriga arvoden	7 320	4 760
Sociala avgifter	51 325	62 815
Övriga personalkostnader	300	6 000
	<b>391 775</b>	<b>268 735</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	680	877
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 435	303
Ränteintäkter HSB bunden placering	716	1 113
Övriga ränteintäkter	38 577	28 655
	<b>42 408</b>	<b>30 948</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	448 423	448 784
Övriga räntekostnader	1 878	1 417
	<b>450 301</b>	<b>450 201</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	496 529 764	496 529 764
Anskaffningsvärde mark	110 131 140	110 131 140
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>606 660 904</b>	<b>606 660 904</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-34 237 410	-27 386 772
Årets avskrivningar	-6 850 638	-6 850 638
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-41 088 048</b>	<b>-34 237 410</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>565 572 856</b>	<b>572 423 494</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	206 000 000	145 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 188 000	6 380 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	92 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>301 188 000</b>	<b>217 380 000</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	147	136
	<b>147</b>	<b>136</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	146 347	147 998
Upplupna intäkter	182 672	148 281
	<b>329 019</b>	<b>296 278</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	300 000	500 000
Marginalen bank	1 285 541	1 272 183
Collector Bank	1 083 772	1 071 758
Aros Kapital	1 055 320	1 042 257
	<b>3 724 633</b>	<b>3 886 198</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	
SEB	44372789	2,89%	2023-04-28	22 150 000	0
SEB	44372800	0,31%	2023-04-28	25 132 000	0
SEB	45543714	0,48%	2024-04-28	23 031 125	300 000
				70 313 125	300 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				68 813 125
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>22 731 125</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			79 860 000	79 860 000
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
	Kortfristig del av långfristig skuld			47 582 000	22 950 000
				<b>47 582 000</b>	<b>22 950 000</b>
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>				
	Momsskuld			48 732	66 052
	Hyreskompensation Garage HSB Bostad år 6-10			685 600	857 000
	Övriga kortfristiga skulder			13 812	14 389
				<b>748 144</b>	<b>937 441</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				
	Upplupna räntekostnader			10 614	1 948
	Förutbetalda hyror och avgifter			516 236	435 199
	Övriga upplupna kostnader			653 920	563 348
				<b>1 180 770</b>	<b>1 000 495</b>

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<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**

.....  
Björn Holck-Clausen

.....  
Göran Åsén

.....  
Hans Andersson

.....  
Ola Kärvell

.....  
Roland Gröndal

.....  
Tuula Aula

.....  
Åsa Johansson-Ledder

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

.....  
Monica Engfeldt  
Av föreningen vald revisor

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Finnboda Pirar i Nacka, org.nr. 769616-8249

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Pirar i Nacka för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Pirar i Nacka för räkenskapsåret 2022 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. Revisor 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 överträdelse 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

Monica Engfeldt  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Finnboda Pirar i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BJÖRN HOLCK-CLAUSEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 12:05:47



**OLA KÄRVELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 11:11:52



**HANS RONNY ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 18:13:56



**TUULA AULA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 13:36:42



**ROLAND GRÖNDAL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 14:24:20



**GÖRAN ÅSÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 08:22:49



**ÅSA M. LEDDER JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 10:30:02



**MONICA ENGFELDT**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 20:07:14



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:37:17



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Finnboda Pirar i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MONICA ENGFELDT**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 20:08:38



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:37:05

