



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Finnboda Pirar i Nacka



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Finnboda Pirar i Nacka med säte i Nacka org.nr. 769616-8249 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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	2016/2017

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam, med tilläggförsäkring om utökat styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkring gäller t.o.m. 2024-04-30.

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:129	G:A		3572 / 14228	GA Grönyta med tillhörande anläggningar.
Nacka Sicklaön GA:128	G:A		10 / 65	Kajgaraget med tillhörande anordningar.

#### Totalt 3 objekt



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Björn Holck-Clausen	Ordförande	2020-07-06	
Roland Gröndal	HSB-Ledamot	2019-06-12	
Åsa M. Ledder Johansson	Ledamot	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	
Marianne Flodin	Suppleant	2022-05-30	2023-05-25
Britt-Marie André	Suppleant	2021-06-10	2023-05-25
Johan Stillman	Suppleant	2021-06-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Holck-Clausen, Åsa Johansson-Ledder, Hans Andersson, Ola Kärvell och Tuula Aula.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Björn Holck-Clausen, Åsa Johansson-Ledder, Hans Andersson och Ola Kärvell.

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

Valberedning har varit: Stefan Boström (sammanställande) och Ina Anveden Berglind valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar varav 8 med fullmakt.

Extra stämma hölls 2023-01-31. På stämman deltog 58 röstberättigade medlemmar, varav 12 med fullmakt.

Extra stämma hölls 2023-11-14. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar, varav 4 med fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året höjts vid två tillfällen, 1 januari med 15 % och 1 juli med 10 %.

Från januari 2024 har avgifterna höjts med 20 %

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. 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 2023-05-23.

Föreningen har antagit nya stadgar vid föreningsstämma 2023-05-25 och 2023-11-14, registrerades 2024.

Solpaneler på tak har installerats och är klart för igångsättning i början av januari 2024.

**Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret**

Uppföljning av besiktningsåtgärder med byte av spaljéer i entréer, fastsättning av utvändiga armaturer längs gång- och körväg, samt stamspolning av samlingsledningarna i fastigheten Finnboda Kajväg 12 A-F och 14 A-F.

Godkänd OVK-besiktning är genomförd i november 2023.

Gemensamt med övriga delägare har ytterligare 10 st laddplatser installerats i Hamngaraget (GA112).

**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:**

Fortsatt uppföljning av garantibesiktningsåtgärder.

Besiktning av påverk för säkerställande av tidsaspekt för avrostningspåverkan.

Ommålning av entréer och väningsplan.

Byte av GSM-kort till 4G för nödtelefoner i samtliga 12 hissar utförs under januari 2024.

**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 Industrilokaler HB) som innebär att kommunen efter översyn av detaljplanen 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 huvudmannskap. Arbetet beräknas vara avslutat under år 2025.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 7 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 147 och under året har det tillkommit 12 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 147.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	125	156	205	196	211
Skuldsättning, kr/kvm	9 699	9 842	9 954	10 066	10 136
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 699	9 842	9 954	10 066	10 136
Räntekänslighet, %	13	16	16	16	16
Energikostnad, kr/kvm	206	130	122	113	139
Årsavgifter, kr/kvm	824	620	620	620	620
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	77	77	77	77
Totala intäkter, kr/kvm	975	737	737	738	745
Nettoomsättning, tkr	6 533	5 563	5 564	5 562	5 605
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 911	-6 214	-5 215	-5 509	-5 172
Soliditet, %	87	87	87	87	87

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. 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: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

### Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 3 633 tkr. Under året har 1 025 tkr amorterats på föreningens lån och 3 633 tkr har investerats i solceller.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 125 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 20 %

## 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
Underhållsfond, kr	3 197 274	0	523 250	3 720 524
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>534 347 274</b>	<b>0</b>	<b>523 250</b>	<b>534 870 524</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-29 001 866	-6 213 835	-523 250	-35 738 951
Årets resultat, kr	-6 213 835	6 213 835	-5 910 807	-5 910 807
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-35 215 701</b>	<b>0</b>	<b>-6 434 057</b>	<b>-41 649 758</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>499 131 573</b>	<b>0</b>	<b>-5 910 807</b>	<b>493 220 766</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 713 000 kr samt ianspråktagande skett med 189 750 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	-35 215 701
Årets resultat, kr	-5 910 807
Reservation till underhållsfond, kr	-713 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	189 750
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-41 649 758</b>

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

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-41 649 758</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	6 532 780	5 556 968
Övriga rörelseintäkter	Not 3	430 663	177 541
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>6 963 442</b>	<b>5 734 509</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 590 392	-3 951 718
Övriga externa kostnader	Not 5	-511 995	-346 320
Personalkostnader	Not 6	-380 362	-391 775
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 850 638	-6 850 638
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-11 333 387</b>	<b>-11 540 451</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 369 944</b>	<b>-5 805 942</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	103 555	42 408
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 644 417	-450 301
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 540 862</b>	<b>-407 893</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 910 807</b>	<b>-6 213 835</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 910 807</b>	<b>-6 213 835</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 910 807</b>	<b>-6 213 835</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	558 722 218	565 572 856
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	3 820 016	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>562 542 234</b>	<b>565 572 856</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

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

### Summa Anläggningstillgångar

**562 542 734**      **565 573 356**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 796 580	2 167 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	370 441	329 019
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>2 167 021</b>	<b>2 496 715</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	300 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>300 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		462 636	3 424 633
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>462 636</b>	<b>3 424 633</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**2 629 657**      **6 221 349**

### Summa Tillgångar

**565 172 391**      **571 794 705**



**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	531 150 000	531 150 000
Fond för yttre underhåll	3 720 524	3 197 274
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>534 870 524</b>	<b>534 347 274</b>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-35 738 951	-29 001 866
Årets resultat	-5 910 807	-6 213 835
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-41 649 758</b>	<b>-35 215 701</b>

**Summa Eget kapital****493 220 766**      **499 131 573****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	46 032 000	22 731 125
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>46 032 000</b>	<b>22 731 125</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 256 125	47 582 000
Leverantörsskulder		573 353	326 153
Skatteskulder		106 798	94 940
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	614 840	772 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 368 509	1 156 681
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>25 919 625</b>	<b>49 932 007</b>

**Summa Skulder****71 951 625**      **72 663 132****Summa Eget kapital och skulder****565 172 391**      **571 794 704**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-4 369 944	-5 805 942
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 850 638	6 850 638
Hyseskompensation garage	-171 800	-171 800
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>6 678 838</b>	<b>6 678 838</b>
Erhållen ränta	103 555	42 408
Erlagd ränta	-1 655 031	-441 635

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-41 373	-34 595
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	495 907	69 102
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>454 534</b>	<b>34 507</b>

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**1 211 951**      **508 176**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 820 016	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 820 016</b>	<b>0</b>

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 025 000	-800 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 025 000</b>	<b>-800 000</b>

## Årets kassaflöde

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 633 065</b>	<b>-291 824</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 892 183</b>	<b>6 184 006</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 259 118</b>	<b>5 892 183</b>

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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.

**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.

**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.

**Uppskjuten skatt**

Föreningen köpte samtliga aktier i Pirar Mark i Finnroda 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 förs 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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter	5 343 000	4 428 840
	Hyrer garage och parkeringsplatser	424 777	418 047
	Individuell mätning el och vatten	550 511	490 443
	Bredband	167 076	167 076
	Övriga intäkter	47 415	52 563
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>6 532 780</b>	<b>5 556 968</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>6 532 780</b>	<b>5 556 968</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd och Garagekompensation	386 982	171 800
	Övriga intäkter	43 681	5 741
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>430 663</b>	<b>177 541</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-455 495	-386 942
	Snö och halk-bekämpning	-217 043	-189 207
	Löpande underhåll	-525 954	-582 789
	Planerat underhåll	-189 750	-648 108
	Försäringsskador	0	-62 055
	El	-593 560	-614 971
	Uppvärmning	-490 145	-465 368
	Vatten	-385 344	-319 601
	Sophämtning	-126 900	-135 355
	Fastighetsförsäkring	-118 438	-95 867
	Kabel-TV och bredband	-218 064	-218 064
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-75 667	-31 880
	Förvaltningsavtalskostnader	-194 032	-201 512
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 590 392</b>	<b>-3 951 718</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	-34 608	-1 381
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 822	-16 832
	Administrationskostnader	-266 365	-153 693
	Extern revision	-16 875	-15 625
	Konsultkostnader	-37 850	-85 495
	Medlemsavgifter	-25 710	-25 600
	Föreningsverksamhet	-85 747	-21 439
	Övriga förvaltningskostnader	-29 018	-26 255
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-511 995</b>	<b>-346 320</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 875	-4 930
	Övriga arvoden	-322 875	-335 220
	Sociala avgifter	-49 612	-51 325
	Övriga personalkostnader	0	-300
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-380 362</b>	<b>-391 775</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	11 950	680
	Ränteintäkter HSB bunden placering	1 210	3 151
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	90 395	38 577
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>103 555</b>	<b>42 408</b>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 642 699	-448 423
	Övriga räntekostnader	-1 718	-1 878
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 644 417</b>	<b>-450 301</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	496 529 764	496 529 764
	Ingående anskaffningsvärde mark	110 131 140	110 131 140
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>606 660 904</b>	<b>606 660 904</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-41 088 048	-34 237 410
	Årets avskrivningar	-6 850 638	-6 850 638
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-47 938 686</b>	<b>-41 088 048</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>558 722 218</b>	<b>565 572 856</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	206 000 000	206 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 296 000	5 296 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	92 000 000	92 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>303 296 000</b>	<b>303 296 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	79 860 000	79 860 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>79 860 000</b>	<b>79 860 000</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	3 820 016	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 820 016</b>	<b>0</b>
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 796 482	2 167 549
	Övriga fordringar	98	147
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>1 796 580</b>	<b>2 167 696</b>

<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	370 441	329 019
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>370 441</b>	<b>329 019</b>

<b>Not 14</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	--	-------------------	-------------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	0	300 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>0</b>	<b>300 000</b>

<b>Not 15</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	0,48%	2024-04-28	22 956 125	0
SEB	3,97%	2026-04-28	24 182 000	300 000
SEB	3,99%	2025-03-28	22 150 000	0
			<b>69 288 125</b>	<b>300 000</b>

Långfristig del	46 407 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	22 956 125
Kortfristig del	23 256 125
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,82%
Finns swap-avtal	Nej

<b>Not 16</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	0,48%	2024-04-28	22 956 125	0
SEB	3,97%	2026-04-28	24 182 000	300 000
SEB	3,99%	2025-03-28	22 150 000	0
			<b>69 288 125</b>	<b>300 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	22 956 125
Kortfristig del	23 256 125

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	72 025	48 732
	Övriga kortfristiga skulder	542 815	723 501
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>614 840</b>	<b>772 233</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	642 985	492 147
	Upplupna räntekostnader	10 855	10 614
	Övriga upplupna kostnader	768 978	653 920
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 422 818</b>	<b>1 156 681</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 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 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 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 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 trygghande 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 provar 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 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-12 kl. 17:34:18



**OLA KÄRVELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 17:52:16



**HANS RONNY ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 11:59:36



**TUULA AULA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 15:31:09



**ROLAND GRÖNDAL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 09:09:34



**GÖRAN ÅSÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 18:12:55



**ÅSA M. LEDDER JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 12:31:04



**MONICA ENGFELDT**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 09:16:47



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 21:59:37



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-03-19 kl. 09:14:30



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 21:59:20

