

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

Org.nr: 769622-0941

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:74 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	40	2 934
Parkeringar och garageplatser	20	

Föreningens fastighet är byggd 2015 värdeår 2015.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i Gemensamhetsanläggningen Nacka Sicklaön GA 112 innehållande garage beläget i Brf Finnboda Hamnplan. I denna GA ingår, förutom Brf Finnboda Dockland, Brf Finnboda Pirar och Brf Finnboda Hamnplan. Föreningens andel är 21 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört reparationer av fastighetens hiss i form av byte av styrdon, motor och dörrullor.

Det har under året genomförts filterbyte i samtliga lägenheter.

Portkod för inpassering har tagits ur bruk och ersatts av det nya passersystemet som installerats. Detta för att öka säkerheten i fastigheten.

Utifrån den 5-åriga garantibesiktningen har punkter som avsåg målning i ett antal lägenheter åtgärdats. Fem lägenhetsdörrar där färgen släppt ska bytas, två byten genomförda under året. Styrelsen har en tät dialog med HSB i frågan och alla åtgärder beräknas vara åtgärdade under 2022.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Ventilation	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Tak	Genomfört åtgärder för att förbättra taksäkerheten. Innefattade förankring av stege och montering av fästpunkter för linor
2019	Dörrar	Installerat automatiska dörröppnare för ett antal gemensamma dörrar för att förbättra tillgängligheten.
2019	Undercentral	Installation av s.k. kriskoppling
2019	Ventilation	OVK-besiktning
2020	Ventilation	Planenligt filterbyte i samtliga lägenheter
2020	Garage	Installation av laddplatser elbilar.
2021	Skalskydd	Nytt passersystem

Övriga väsentliga händelser

Föreningen är en part tillsammans med tio andra bostadsrättsföreningar i Finnboda samt fatighetsbolaget Vimpelkullen i en pågående förrättningsprocess hos Lantmäterimyndigheten, avseende bildandet av en gemensamhetsanläggning (GA 150). Gemensamhetsanläggningen avses omfatta diverse infrastruktur i området såsom gator och vägar, vatten- och avloppsledningar, belysningar m.m.

Under 2021 har det pågått ett omfattande gemensamt samarbete mellan bostadsrättsföreningarna i Finnboda området. Målsättningen har varit att optimera struktur- och förutsättningar i den gemensamma samfälligheten som är under bildande och i oktober överlämnades därför ett gemensamt yrkande till Lantmäteriet från samtliga BRF:er i Finnboda och Vimpelkullen. Yrkandet togs fram av den för ändamålet bildade styrgruppen i samverkan med Lantmäterikonstult Rickard Hellemar från Bramab.

Under 2022 fortsätter förrättningsprocessen och också dialogen mellan föreningarna och Vimpelkullen. Varje bostadsrättsförening ansvarar själva för att informera sina medlemmar om det vidare arbetet.

Utöver ordinarie föreningsstämma så har en extra föreningsstämma genomförts 2021-10-10. Bakgrunden till den extra föreningsstämman var det pågående arbetet i samfällighetsfrågan och styrelsens beslutsunderlag angående mandat att företräda Brf Finnboda Dockland i lantmäteriförrättningar samt arvodering för representation vid bildade av den nya samfällighetsföreningen.

Föreningen har tecknat nytt avtal om snö- och taksköttning med Licencierade taksköttare i Stockholm AB.

Styrelsen har tillsammans med en fastighetsjurist påbörjat ett arbete för att ta fram riktlinjer kring ombyggnationer i föreningen för att bringa tydlighet kring denna fråga då den i flera fall är komplex.

Under året har styrelsen avslutat avtal med HSB Fastighetsservice avseende administration av systemet för porttelefoni. Administration och teknik är nu samlat hos samma aktör vilket är ekonomisk bra för föreningen.

Föreningen har under året amorterat 400 000 kr på sina lån samt i slutet av året förberett för ytterligare en amortering med samma belopp i början av 2022.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19. Vid stämman deltog 23 medlemmar varav 19 var röstberättigade.

Extra föreningsstämma genomfördes 2021-10-10. Vid stämman deltog 24 personer varav 20 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-19 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mattias Frisk	Ordförande
Ulrika Palmblad-Wennergren	Ledamot
Gunnel Jansson	Ledamot
Lovisa Roth	Ledamot
Sasa Stamenkovic	Ledamot
Louise Fernerud	HSB-ledamot
Sara Heldt	Suppleant

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

Under perioden från stämman 2021-05-19 till 2021-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ulrika Palmblad-Wennergren	Ordförande
Gunnel Jansson	Ledamot
Mattias Jarl	Ledamot
Lovisa Roth	Ledamot
Jonne Dalin	Ledamot
Sasa Stamenkovic	Ledamot
Louise Fernerud	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ulrika Palmblad-Wennergren, Sasa Stamenkovic, Lovisa Roth och Gunnel Jansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ulrika Palmblad-Wennergren, Gunnel Jansson och Sasa Stamenkovic. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Christian Andersson	Föreningsvald ordinarie
Erik Månsson	Föreningsvald suppleant
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Elin Lindgren (Sammanställande) och Jesper Danielsson.

Underhållsplan

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

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 59 (64) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 5 (17) överlåtelse skett.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	240	230	189	233	208
Skuldsättning, kr/kvm	8 920	9 087	9 389	9 685	9 715
Räntekänslighet, %	13%	13%	13%	14%	14%
Energikostnad, kr/kvm	130	149	147	147	173
Driftskostnad, kr/kvm*	499	499	493	456	420
Årsavgifter, kr/kvm	701	701	701	701	701
Totala intäkter, kr/kvm*	836	838	832	831	832

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	2 696	2 702	2 749	2 726	2 713
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 524	-1 667	-1 609	-1 474	-1 550
Soliditet %	84%	84%	83%	83%	83%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

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

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		2 696 476
Rörelsekostnader	-	4 014 364
Finansiella poster	-	206 073
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-1 523 961
Planerat underhåll	+	78 342
Hyreskompensation garage	-	74 500
Avskrivningar och utrangeringar	+	2 225 327
Årets sparande		705 209
Årets sparande per kvm total yta		240

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	150 450 000	0	605 261	-6 980 487	-1 666 735
Reservering till fond 2021			130 000	-130 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-78 342	78 342	
Balanserad i ny räkning				-1 666 735	1 666 735
Årets resultat					-1 523 961
Belopp vid årets slut	150 450 000	0	656 919	-8 698 880	-1 523 961

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-8 647 222
Årets resultat	-1 523 961
Reservering till underhållsfond	-130 000
Ianspråktagande av underhållsfond	78 342
Summa till stämmans förfogande	-10 222 841

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-10 222 841
-------------------------	--------------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 696 476	2 701 917
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 525 790	-1 546 987
Övriga externa kostnader	Not 3	-49 595	-28 376
Planerat underhåll		-78 342	-188 538
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-135 310	-135 310
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 225 327	-2 227 384
Summa rörelsekostnader		-4 014 364	-4 126 595
Rörelseresultat		-1 317 888	-1 424 678
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 436	2 965
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-208 509	-245 023
Summa finansiella poster		-206 073	-242 058
Årets resultat		-1 523 961	-1 666 735

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	166 633 546	168 858 873
		<u>166 633 546</u>	<u>168 858 873</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>166 634 046</u>	<u>168 859 373</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 324	7 077
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 213 942	570 770
Placeringskonto HSB Stockholm		1 244	1 243
Övriga fordringar	Not 9	1 530	595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	187 356	184 807
		<u>1 408 397</u>	<u>764 492</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	550 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 408 397</u>	<u>1 314 492</u>
Summa tillgångar		<u>168 042 442</u>	<u>170 173 865</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	150 450 000	150 450 000
Yttre underhållsfond	656 919	605 261
	<u>151 106 919</u>	<u>151 055 261</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-8 698 880	-6 980 487
Årets resultat	-1 523 961	-1 666 735
	<u>-10 222 841</u>	<u>-8 647 222</u>
Summa eget kapital	<u>140 884 078</u>	<u>142 408 039</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 18 790 650	18 878 850
Övriga långfristiga skulder	Not 13 298 000	372 500
	<u>19 088 650</u>	<u>19 251 350</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 7 381 200	7 781 200
Leverantörsskulder	128 243	167 384
Skatteskulder	651	4 082
Övriga skulder	Not 15 12 611	11 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 547 009	550 012
	<u>8 069 714</u>	<u>8 514 476</u>
Summa skulder	27 158 364	27 765 826
Summa eget kapital och skulder	<u>168 042 442</u>	<u>170 173 865</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 523 961	-1 666 735
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 225 327	2 227 384
Hyseskompensation garage	-74 500	-74 500
Kassaflöde från löpande verksamhet	626 867	486 149
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-731	24 362
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-44 762	-78 126
Kassaflöde från löpande verksamhet	581 374	432 385
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-488 200	-888 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-488 200	-888 200
Årets kassaflöde	93 174	-455 815
Likvida medel vid årets början	1 122 013	1 577 827
Likvida medel vid årets slut	1 215 186	1 122 013

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 1,38 % 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 betalar statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för garaget.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 056 320	2 055 958
Individuell mätning el	197 113	190 743
Individuell mätning vatten	50 175	56 365
Hyror	198 155	192 702
Bredband	81 312	80 796
Övriga intäkter	113 401	125 354
Bruttoomsättning	<u>2 696 476</u>	<u>2 701 917</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	307 635	303 900
Reparationer	218 818	185 130
El	198 575	199 608
Uppvärmning	282 701	356 168
Vatten	146 667	128 860
Sophämtning	69 766	54 652
Fastighetsförsäkring	33 522	31 559
Kabel-TV och bredband	93 283	92 202
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	12 180	12 083
Förvaltningsarvoden	138 614	137 653
Övriga driftkostnader	24 030	45 172
	<u>1 525 790</u>	<u>1 546 987</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 213	2 399
Administrationskostnader	23 482	4 077
Extern revision	10 500	9 500
Medlemsavgifter	12 400	12 400
	<u>49 595</u>	<u>28 376</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	95 200	95 200
Revisionsarvode	3 000	3 000
Övriga arvoden	4 760	4 760
Sociala avgifter	32 350	32 350
	<u>135 310</u>	<u>135 310</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	376	266
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	159
Ränteintäkter HSB bunden placering	1 677	2 469
Övriga ränteintäkter	382	72
	<u>2 436</u>	<u>2 965</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	207 944	244 782
Övriga räntekostnader	565	241
	<u>208 509</u>	<u>245 023</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	161 350 624	161 350 624
Anskaffningsvärde mark	19 000 000	19 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 350 624	180 350 624
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 491 751	-9 266 424
Årets avskrivningar	-2 225 327	-2 225 327
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 717 078	-11 491 751
Utgående bokfört värde	166 633 546	168 858 873
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 218 000	1 218 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	82 218 000	82 218 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 530	595
	1 530	595
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	108 688	110 028
Upplupna intäkter	78 668	74 779
	187 356	184 807
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	550 000
	0	550 000

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Ulrika Palmblad

.....
Jonne Dalin

.....
Gunnel Jansson

.....
Lovisa Roth

.....
Mattias Jarl

.....
Sasa Stamenkovic

.....
Louise Fernerud

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framkommer av undertecknandet

.....
Christian Andersson
Av föreningen vald revisor

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Finnboda Dockland i Nacka, org.nr. 769622-0941

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Dockland i Nacka för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Dockland i Nacka för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christian Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

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

ULRIKA PALMBLAD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 20:43:38



JONNE DALIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 12:39:28



GUNNEL JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 16:06:52



SASA STAMENKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-07 kl. 18:34:59



LOVISA ROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 19:57:35



MARIE-LOUISE FERNERUD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 10:19:18



MATTIAS JARL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 11:11:30



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 09:56:18



CHRISTIAN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 19:30:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 09:57:17



CHRISTIAN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 19:31:46

