



Org Nr: 769622-0941

Styrelsen för HSB Brf Finnboda Dockland i Nacka

Org.nr: 769622-0941

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka med säte i NACKA org.nr. 769622-0941 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 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2014-10-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 37:74	2015-01-01	2015

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2934
Totalt 40 objekt		2934

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 3 st 2 rok, 17 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:112	G:A		20 / 96	Garage

Totalt 1 objekt

Föreningen ingår i Gemensamhetsanläggningen Nacka Sicklaön GA 112 innehållande garage beläget i Brf Finnboda Hamnplan. I denna GA ingår även Brf Finnboda Pirar och Brf Finnboda Hamnplan.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ulrika Palmblad	Ordförande	2021-05-21	
Gunnel Jansson	Suppleant	2018-05-16	
Louise Fernerud	Ledamot	2017-06-19	2022-06-02
Sasa Stamenkovic	Ledamot	2020-05-19	2022-06-02
Linda Nilsson	Suppleant	2022-06-02	
Mattias Jarl	Ledamot	2021-05-19	
Annie Johnson	Ledamot	2022-06-02	
Jonne Dalin	Ledamot	2021-05-19	
Elin Lindgren	Ledamot	2022-06-02	
Lovisa Roth	Ledamot	2020-05-19	2022-06-02
Suzanne Skoog-Förster	HSB-ledamot	2023-01-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mattias Jarl, Gunnel Jansson, Jonne Dahlin och Linda Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gunnel Jansson, Ulrika Palmblad, Sasa Stamenkovic och Mattias Jarl.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Christian Andersson med Erik Månsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Jesper Danielsson (sammanställande), Amanda Holmberg samt Johan Ögren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 20 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Föreningen har under året amorterat 400.000 kronor på föreningens lån.

Föreningen har också i januari månad bundit om ett av föreningens tre lån i ytterligare tre år.

Arbetet med samfällighetsfrågan och dialogen med Nacka kommun har fortsatt under året och det har under hösten varit en tät dialog.

Föreningen har sagt upp ett avtal med Licensierade taksfattare i Stockholm AB angående snö- och taksfattning och tecknat ett nytt avtal med Victor Johansson entreprenad AB.

Under året har föreningen haft hjälp med trädgårdsskötsel av Gro med Ro som planterat och tagit hand om växter i föreningens gemensamma växtkärl samt under sommaren utfört vattning av föreningens växter.

Föreningen har också genomfört en gemensam vårstädning.

Föreningen har med hjälp av Cykelåtervinning AB genomfört en rensning i cykelrum för att möjliggöra ytterligare utrymme.

Föreningen har tillsammans med en fastighetsjurist fortsatt arbetet för att ta fram riktlinjer kring ombyggnationer i föreningen för att bringa tydlighet kring denna fråga då den i flera fall är komplex.

Service har under året genomförts av eldrivna dörrar.

Utifrån den 5-åriga garantibesiktning framkom att det fanns fem lägenhetsdörrar där färgen släppt. Tre av fem lägenhetsdörrar utbytta, resterande två byts under 2023. Det finns en kontakt med HSB avseende att byta dessa dörrar och andra kvarvarande punkter från besiktningen.

Under året har det också genomförts en översyn och efterföljande underhåll av fastighetens tak.

För att förhindra att måsfåglar vistas på taket har föreningen låtit sätta upp fler piggar samt ugglor.

Kontroll av hiss har genomförts utifrån serviceavtal samt obligatorisk besiktning av hissen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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 (obligatorisk ventilationskontroll).
2020	Ventilation. Planenligt filterbyte i samtliga lägenheter.
2020	Garage. Installation av laddplatser för elbilar.
2021	Skalskydd. Nytt passersystem.
2021	Hiss. Reparation av fastighetens hiss i form av byte av styrdon, motor och dörrullar.
2021	Ventilation. Planenligt filterbyte i samtliga lägenheter.
2022	Tak. Översyn och underhåll av tak.

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

Årtal	Ändamål
2023	Ventilation. OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2023	Ventilation. Planenligt filterbyte i samtliga lägenheter.

OVK och filterbyte var planerat att genomföras under 2022. Då dessa ska genomföras vid samma tillfälle och den tid som erbjöds för genomförandet var dagarna före jul har detta förflyttas till början av 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	115	240	230	189	233
Skuldsättning, kr/kvm	8 754	8 920	9 087	9 389	9 685
Räntekänslighet, %	12	13	13	13	14
Energikostnad, kr/kvm	143	130	149	147	147
Driftskostnad, kr/kvm	658	499	499	493	456
Årsavgifter, kr/kvm	701	701	701	701	701
Totala intäkter, kr/kvm	877	838	832	831	832
Nettoomsättning, tkr	2 815	2 696	2 702	2 749	2 726
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 977	-1 524	-1 667	-1 609	-1 474
Soliditet, %	84	84	83	83	83

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll 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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	150 450 000	0	0	150 450 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	656 919	0	-485	656 434
S:a bundet eget kapital, kr	151 106 919	0	-485	151 106 434
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 698 880	-1 523 961	485	-10 222 356
Årets resultat, kr	-1 523 961	1 523 961	-1 976 729	-1 976 729
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 222 841	0	-1 976 244	-12 199 085
S:a eget kapital, kr	140 884 078	0	-1 976 729	138 907 349

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 163 000 kr samt ianspråktagande skett med 163 485 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	-10 222 841
Årets resultat, kr	-1 976 729
Reservation till underhållsfond, kr	-163 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	163 485
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 199 085

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-12 199 085

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 814 571	2 696 476
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 791 326	-1 525 790
Övriga externa kostnader	Not 3	-39 810	-49 595
Planerat underhåll		-163 485	-78 342
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-341 845	-135 310
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 225 327</u>	<u>-2 225 327</u>
Summa rörelsekostnader		-4 561 793	-4 014 364
Rörelseresultat		-1 747 223	-1 317 888
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 555	2 436
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-232 061</u>	<u>-208 509</u>
Summa finansiella poster		-229 506	-206 073
Årets resultat		-1 976 729	-1 523 961

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	164 408 219	166 633 546
		<u>164 408 219</u>	<u>166 633 546</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>164 408 719</u>	<u>166 634 046</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 014	4 324
Avräkningskonto HSB Stockholm		367 965	1 213 942
Placeringskonto HSB Stockholm		201 520	1 244
Övriga fordringar	Not 9	1 531	1 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	200 689	187 356
		<u>773 718</u>	<u>1 408 397</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	300 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>1 073 718</u>	<u>1 408 397</u>
Summa tillgångar		<u>165 482 437</u>	<u>168 042 442</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	150 450 000	150 450 000
Yttre underhållsfond	656 434	656 919
	<u>151 106 434</u>	<u>151 106 919</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-10 222 356	-8 698 880
Årets resultat	-1 976 729	-1 523 961
	<u>-12 199 085</u>	<u>-10 222 841</u>
Summa eget kapital	<u>138 907 349</u>	<u>140 884 078</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 16 386 000	18 790 650
Övriga långfristiga skulder	Not 13 223 500	298 000
	<u>16 609 500</u>	<u>19 088 650</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 9 297 650	7 381 200
Leverantörsskulder	76 856	128 243
Skatteskulder	2 092	651
Övriga skulder	Not 15 12 589	12 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 576 400	547 009
	<u>9 965 588</u>	<u>8 069 714</u>
Summa skulder	26 575 088	27 158 364
Summa eget kapital och skulder	<u>165 482 437</u>	<u>168 042 442</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 976 729	-1 523 961
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 225 327	2 225 327
Hyseskompensation garage	-74 500	-74 500
Kassaflöde från löpande verksamhet	174 098	626 867
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 024	-731
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-20 577	-44 762
Kassaflöde från löpande verksamhet	142 498	581 374
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-488 200	-488 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-488 200	-488 200
Årets kassaflöde	-345 702	93 174
Likvida medel vid årets början	1 215 186	1 122 013
Likvida medel vid årets slut	869 484	1 215 186

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

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 056 320	2 056 320
Individuell mätning el	181 680	197 113
Individuell mätning vatten	48 161	50 175
Hyror	200 641	198 155
Bredband	89 640	81 312
Hyror ytparkering	133 337	0
Övriga intäkter	105 063	113 401
Bruttoomsättning	<u>2 814 843</u>	<u>2 696 476</u>
Hysesförluster	-272	0
	2 814 571	2 696 476
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	385 966	307 635
Reparationer	269 311	218 818
Ytparkering	133 337	0
El	210 680	198 575
Uppvärmning	320 562	282 701
Vatten	132 671	146 667
Sophämtning	57 827	69 766
Fastighetsförsäkring	35 640	33 522
Kabel-TV och bredband	93 442	93 283
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	14 074	12 180
Förvaltningsarvoden	118 874	138 614
Övriga driftkostnader	18 942	24 030
	<u>1 791 326</u>	<u>1 525 790</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	3 213
Administrationskostnader	14 410	23 482
Extern revision	13 000	10 500
Medlemsavgifter	12 400	12 400
	<u>39 810</u>	<u>49 595</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	255 251	95 200
Revisionsarvode	3 675	3 000
Övriga arvoden	5 250	4 760
Sociala avgifter	77 669	32 350
	<u>341 845</u>	<u>135 310</u>

Under 2021 fanns kostnader om två prisbasbelopp under posten arvode styrelse och under 2022 kostnader om fem prisbasbelopp. Det beslutade styrelsearvodet för 2021 och 2022 har varit likvärdigt (tre prisbasbelopp). Dock har ett av prisbasbeloppen som avser 2021 bokörts på 2022 då utbetalningen genomfördes. Under 2022 fanns också kostnader om ett prisbasbelopp avseende samfällighetsarbete vilket inte var någon kostnad som fanns 2021.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	279	376
Ränteintäkter HSB placeringskonto	276	1
Ränteintäkter HSB bunden placering	1 737	1 677
Övriga ränteintäkter	263	382
	2 555	2 436
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	231 521	207 944
Övriga räntekostnader	540	565
	232 061	208 509

Noter	2022-12-31	2021-12-31
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	-13 717 078	-11 491 751
Årets avskrivningar	-2 225 327	-2 225 327
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 942 405	-13 717 078
Utgående bokfört värde	164 408 219	166 633 546
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 428 000	1 218 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	38 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	115 428 000	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	1 531	1 530
	1 531	1 530
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	117 977	108 688
Upplupna intäkter	82 712	78 668
	200 689	187 356
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	300 000	0
	300 000	0

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

2023-01-24 genomfördes en extra föreningsstämma där det beslutades att föreningen skulle skriva en principöverenskommelse med Nacka kommun som syftar till att kommunen ska ta över mark och ansvar för en stor del allmänna platser och anläggningar samt skötsel i Finnbodaområdet. Ett ansvar som annars i förlängningen skulle åligga bostadsrättsföreningarna i Finnboda. 2023-02-02 skrevs principöverenskommelsen på av HSB och bostadsrättsföreningarna i Finnboda. Kommunen kommer enligt gänsprocess att skriva på efter beslut i kommunfullmäktige i mars 2023.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Annie Johnson

.....
Elin Lindgren

.....
Mattias Jarl

.....
Jonne Dalin

.....
Ulrika Palmblad

.....
Suzanne Skoog Förster

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 Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka, org.nr. 769622-0941

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 Bostadsrättsförening Finnboda Dockland 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. 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 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

Christian Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

ULRIKA PALMBLAD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 10:33:09



LINDA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 07:13:26



ANNIE JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 19:47:37



JONNE DALIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 09:47:48



GUNNEL JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 19:30:30



ELIN LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 15:10:41



MATTIAS JARL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 13:31:38



SUZANNE SKOOG FÖRSTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 14:19:41



CHRISTIAN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 12:23:01



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 18:51:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

CHRISTIAN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 12:21:44



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 18:51:38

