



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Finnboda Dunge i Nacka



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka med säte i STOCKHOLM org.nr. 769612-1305 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 37:63	2009-01-01	2009

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-09-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	garageplatser	0
16	p-platser	0
74	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5658
Totalt 142 objekt		5658

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 17 st 2 rok, 37 st 3 rok, 11 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:103	G:A	717912-0964	5658 / 28223.5	Garage
Nacka Sicklaön GA:120	G:A	717912-0964	5658 / 28223.5	Körvägar, Grönytor, Gatu-och parkbelysning, Elledningar, Kanalisation för kommunikationsledningar, Vattenledningar m. M.
Nacka Sicklaön GA:121	G:A		5658 / 17788.5	Spillvattenledningar
Nacka Sicklaön GA:122	G:A	717912-0964	17 / 83	Parkeringar, Kanalisation för el, Oljeavskiljare.
Nacka Sicklaön GA:123	G:A	717912-0964	5658 / 37251.5	Lekplats, Sittmöbler, Belysningsarmatur och grönyta
Nacka Sicklaön GA:124	G:A		25 / 100	Dagvattenledning
Nacka Sicklaön GA:125	G:A		5658 / 22070	Vattenledning

Totalt 7 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Björn Olander	Ordförande	2019-06-11	2022-05-24
Mattias Frisk	Ordförande	2022-05-24	
Bengt Persson	Ledamot	2016-05-27	
Hans af Ekenstam	Ledamot	2019-06-11	
Ingegerd Lönn	Ledamot	2022-05-24	
Ioannis Mattos	Ledamot	2022-05-24	
Cecilia Modig	Ledamot	2021-06-24	2022-05-24
Marie Östberg	Ledamot	2022-05-24	
Lars Gradén	Ledamot	2020-07-03	2022-05-24
Henrik Zetterholm	Ledamot	2021-06-24	
Jeanette Friman	Ledamot	2018-06-14	2022-05-24
Björn Åkerlind	Ledamot	2020-07-03	2022-05-24
Susanna Calén	Ledamot	2019-06-11	2022-05-24
Alicia Lindberg	Ledamot	2022-05-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Mattias Frisk, Henrik Zetterholm och Hans af Ekenstam.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Björn Olander, Hans af Ekenstam, Henrik Zetterholm, Mattias Frisk, Jeanette Friman, Alicia Lindberg. Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Olof Rondin med Johan Wendin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anna Nydegger (sammankallande) och Deborah Soccorsi, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12. På stämman deltog 25 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 5 % från 1 oktober 2022.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-09-22.

Energideklaration för fastigheten utfördes den 13 oktober 2022 och gäller i 10 år.

Brf Dunge har de första månaderna 2022 legat kvar på ett lågt pris per Kwh men har fr o m den 1 september höjt priset till 4 kr per Kwh inkl. avgifter. El som vi köper in till medlemmarna ska följa det pris som föreningen betalar och kommer månadsvis att justeras.

Föreningen har tidigare haft ett rörligt pris på elen men har bytt till "Förvaltd Elfond" hos Mälarenergi. Förvaltd Elfond innebär ett elavtal som förvaltas av experter och som avgör vilken typ av elavtal över tid som är fördelaktigast.

Fram till december 2022 har företaget Laddkontroll administrerat debitering av el som förbrukas i våra laddstationer. Efter det sköter Brf Dunge detta själva då Laddkontroll lagt ner sin verksamhet. Brf Dunge har från Laddkontroll ännu inte fått ersättning för den el brf:en levererat. Värdet på denna el uppskattas till ca 20 000 kr.

Fastigheten har under året drabbats av ett vattenläckage som uppstod på våning 5 i port 16B. Vattnet har runnit efter varmvattenröret i schaktet ner till golvet i källaren och därvid skadat föremål i vissa källarutrymmen och föreningslokalen framförallt i hall och toalett samt även gipsväggar. Föreningslokalen och även andra utrymmen har härefter renoverats och några nya möbler införskaffats.

Ett lån på 10 miljoner har omplacerats. Föreningen har totalt ca 38 miljoner i lån.

En stor fråga för föreningen och ordförandegruppen inom samfälligheten i Finnboda har varit den pågående diskussionen runt de gemensamhetsanläggningar som finns i området och bildandet av en samfällighet för dem. Den kommande samfälligheten som berörs är bl.a. Varsväg och Kajväg, bergssidor, torg och el- och VA-anläggningar. Det förslag som föreligger är att Nacka Kommun tar över ansvaret för dessa. Brf Finnboda Dunge kommer på ett Extra Föreningsmöte i början av 2023 presentera förslaget och varvid beslut ska fattas. Om förslaget bifalles av Dunge och samtliga berörda föreningar i Finnboda kommer ett avtal av undertecknas med Kommunen i början av 2023.

Covid och kriget i Ukraina har fått stor påverkan på inflation, prisutveckling, räntor och energipriser i Sverige. Detta har lett stora kostnadsökningar för föreningen och då inte minst på kostnader för föreningens lån samt el- och värme. Detta har lett till att styrelsen fattade beslut om att höja avgifterna från 4:e kvartalet 2022 med 5% och även att avisera om att ytterligare höjning sannolikt var att vänta för 2023.

Skärmväggarna i trä mellan lägenheterna på terrassbalkongerna har försetts med plåtskoning för att förhindra röta.

Föreningen har installerat elektroniska anslagstavlor portarna med tillhörande app i mobilen, genom vilken det också går att nå medlemmarna personligt. Detta gjordes för att få ut information till medlemmarna på ett effektivt och smidigt sätt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Byte av lås, gångjärn samt karmar i portdörrar och soprum
2016	Uppsättning av hängrännor översta våningarna
2016	Uppsättning av snörasskydd
2016	Renovering av golv i soprum
2017	Målning av träfasader
2019	Översyn brandskydd i källare och trapphus
2019	Komplettering nödljusarmaturer
2019	Lagning av sprickor i fasaden
2019	Nya belysningsarmaturer i trapphusen
2020	Installation av ladd boxar för elbilar
2021	Installation av anläggning för värmeåtervinning
2021	Montering gästegar på taket
2021	Målning av trapphus 16a och 16b
2022	Målning av trapphus 18a, 18b och 18c
2022	Installation av elektroniska anslagstavlor
2022	Reparation av skärmväggar

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

Föreningen utför fortlöpande underhåll av fastigheterna. Under de kommande åren finns inga större renoveringar planerade utöver de i underhållsplanen. Ett undersökande projekt planeras startas beträffande installation av solpaneler på taken.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 13 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 114.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	81	192	210	215	167
Skuldsättning, kr/kvm	6 768	6 856	6 680	6 803	6 859
Räntekänslighet, %	10	10	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	241	224	162	174	186
Driftskostnad, kr/kvm	767	582	553	521	548
Årsavgifter, kr/kvm	704	695	695	695	638
Totala intäkter, kr/kvm	888	821	816	806	790
Nettoomsättning, tkr	5 465	4 915	4 866	4 883	4 745
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 147	-1 515	-663	-953	-839
Soliditet, %	82	82	83	82	82

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	190 327 000	0	0	190 327 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 361 175	0	464 798	2 825 973
S:a bundet eget kapital, kr	192 688 175	0	464 798	193 152 973
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 905 965	-1 515 076	-464 798	-9 885 837
Årets resultat, kr	-1 515 076	1 515 076	-2 146 791	-2 146 791
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 421 041	0	-2 611 589	-12 032 628
S:a eget kapital, kr	183 267 134	0	-2 146 791	181 120 345

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 108 000 kr samt ianspråktagande skett med 643 202 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 421 039
Årets resultat, kr	-2 146 791
Reservation till underhållsfond, kr	-1 108 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	643 202
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 032 628

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-12 032 628

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	5 465 155	4 914 574
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 065 175	-3 977 778
Övriga externa kostnader	Not 3	-71 350	-149 026
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-266 322	-194 239
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 961 204</u>	<u>-1 857 447</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-7 364 050</u>	<u>-6 178 491</u>
Rörelseresultat		-1 898 895	-1 263 917
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 389	13 508
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-258 284</u>	<u>-264 666</u>
Summa finansiella poster		<u>-247 895</u>	<u>-251 158</u>
Årets resultat		-2 146 791	-1 515 076

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	217 644 773	219 585 640
Inventarier och maskiner	Not 8	174 558	194 895
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	0
		<u>217 819 332</u>	<u>219 780 535</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>217 819 832</u>	<u>219 781 035</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 304	4 819
Övriga fordringar	Not 11	1 160 179	1 388 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	368 893	196 938
		<u>1 534 377</u>	<u>1 590 361</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 034 377</u>	<u>3 590 361</u>
Summa tillgångar		<u>220 854 208</u>	<u>223 371 396</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	190 327 000	190 327 000
Yttre underhållsfond	<u>2 825 973</u>	<u>2 361 175</u>
	193 152 973	192 688 175
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-9 885 837	-7 905 964
Årets resultat	<u>-2 146 791</u>	<u>-1 515 076</u>
	-12 032 628	-9 421 039
Summa eget kapital	<u>181 120 345</u>	<u>183 267 136</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>17 293 603</u>	<u>28 293 603</u>
	17 293 603	28 293 603
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 21 000 000	10 500 000
Leverantörsskulder	184 088	370 745
Skatteskulder	114 132	32 501
Övriga skulder	Not 16 8 070	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 133 970</u>	<u>907 411</u>
	22 440 260	11 810 657
Summa skulder	<u>39 733 863</u>	<u>40 104 260</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>220 854 208</u>	<u>223 371 396</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 146 791	-1 515 076
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 961 204	1 857 447
Kassaflöde från löpande verksamhet	-185 587	342 372
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-264 698	-22 360
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	129 602	425 545
Kassaflöde från löpande verksamhet	-320 683	745 557
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-3 901 685
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-203 369
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-4 105 054
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-500 000	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	1 000 000
Årets kassaflöde	-820 683	-2 359 497
Likvida medel vid årets början	3 377 512	5 737 009
Likvida medel vid årets slut	2 556 829	3 377 512

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,87 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 582 618 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 983 724	3 934 548
Individuell mätning el	422 292	281 408
Hyror garage och uteparkering	650 045	629 100
Hyror ytparkering	238 516	0
Övriga intäkter	61 929	78 645
Försäkringsersättning	120 689	0
Bruttoomsättning	<u>5 477 195</u>	<u>4 923 701</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-12 010	-9 100
Hyresförluster	-30	-27
	5 465 155	4 914 574
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	404 193	323 738
Samfällighetsavgifter	617 087	298 503
Reparationer	502 841	205 244
Driftskostnader ytparkering	238 516	0
El	934 265	514 716
Uppvärmning	499 735	649 195
Vatten	353 049	383 957
Sophämtning	193 866	192 156
Fastighetsförsäkring	85 032	78 057
Kabel-TV och bredband	162 786	164 601
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	151 297	142 446
Förvaltningsarvoden	248 619	247 725
Övriga driftkostnader	30 686	32 693
Planerat underhåll	643 202	744 748
	5 065 175	3 977 778
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	10 278	9 324
Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 173	19 221
Administrationskostnader	26 320	60 851
Extern revision	11 875	11 000
Konsultkostnader	1 219	32 575
Medlemsavgifter	17 485	16 055
	71 350	149 026
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	155 100	142 800
Revisionsarvode	10 120	5 000
Övriga arvoden*	46 440	0
Sociala avgifter	51 812	46 439
Övriga personalkostnader	2 850	0
	266 322	194 239

*Övriga arvoden: Arvode har utbetalts och kostnadsförts under 2022 som delvis avsåg 2021 därav avvikelser i jämförelse mellan de båda åren.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	386	930
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	41
Ränteintäkter HSB bunden placering	9 798	12 432
Övriga ränteintäkter	205	105
	10 389	13 508
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	257 511	263 993
Övriga räntekostnader	773	673
	258 284	264 666

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	208 873 279	204 935 000
Ingående anskaffningsvärde mark	27 050 000	27 050 000
Årets investeringar	0	3 938 279
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 923 279	235 923 279
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 337 639	-14 488 665
Årets avskrivningar	-1 940 867	-1 848 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 278 506	-16 337 639
Utgående redovisat värde	217 644 773	219 585 640
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	127 000 000	90 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 889 073	3 448 044
Taxeringsvärde mark - bostäder	73 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	203 889 073	145 448 044
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	203 369	0
Årets investeringar	0	203 369
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 369	203 369
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 474	0
Årets avskrivningar	-20 337	-8 474
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 811	-8 474
Bokfört värde	174 558	194 895
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	36 594
Årets investeringar	0	3 901 685
Omklassificering till byggnad	0	-3 938 279
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	103 350	10 903
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 056 788	1 377 471
Placeringskonto HSB Stockholm	41	41
Utgående ackumulerade fordringar	1 160 179	1 388 415

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	216 276	193 840
Upplupna intäkter	152 617	3 098
	368 893	196 938

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 500 000	2 000 000
	1 500 000	2 000 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758202669	0,57%	2024-03-20	2 000 000	0
Nordea	39758214543	0,77%	2026-06-17	10 300 000	0
Nordea	39758308513	3,56%	2023-12-14	10 000 000	0
Nordea	39788911153	0,80%	2023-06-21	10 500 000	0
Stadshypotek AB	508335	0,58%	2024-09-30	5 493 603	500 000
				38 293 603	500 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 35 793 603

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 17 293 603

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 41 801 000 41 801 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	21 000 000	10 500 000
	21 000 000	10 500 000

Not 16 Övriga skulder		
Momsskuld	8 070	0
Inre fond	0	0
	8 070	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	47 518	34 749
Förutbetalda hyror och avgifter	483 254	340 756
Övriga upplupna kostnader	603 198	531 906
	1 133 970	907 411

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Alicia Lindberg

.....
Bengt Persson

.....
Hans af Ekenstam

.....
Henrik Zetterholm

.....
Ingegerd Lönn

.....
Ioannis Mattos

.....
Marie Östberg

.....
Mattias Frisk

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framkommer av undertecknandet

.....
Olof Rondin
Av föreningen vald revisor

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka, org.nr. 769612-1305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 Dunge i Nacka för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olof Rondin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

MATTIAS FRISK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 09:14:33



BENGT PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 00:52:25



ALICIA LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 12:46:55



IOANNIS MATTOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 03:17:46



INGEGERD LÖNN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 14:06:45



MARIE ÖSTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 12:50:38



HENRIK ZETTERHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 16:47:06



HANS AF EKENSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 15:08:35



OLOF RONDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 10:19:35



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 16:11:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

OLOF RONDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 10:17:42



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 16:11:22

