

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Finnroda Pirar i Nacka

Org.nr: 769616-8249

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Pirar 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 37:66 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	92	7 141
Markparkering	37	
Garageplatser	41	

Föreningens fastighet är byggd 2016 värdeår 2016.

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i följande samfälligheter och gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning Finnboda Hamngarage GA 112 (Andelstal 32,3%), 31 parkeringsplatser.
Denna gemensamhetsanläggning avser delägarförvaltad garage.
Övriga delägare är HSB Brf Finnboda Dockland och HSB Brf Finnboda Hamnplan.

Gemensamhetsanläggning Finnboda Kajgarage GA 128 (Andelstal 15,4 %), 10 parkeringsplatser.
Denna gemensamhetsanläggning avser delägarförvaltad garage.
Övriga delägare är HSB Brf Finnboda Terrass och HSB Brf Finnboda Udde.

Gemensamhetsanläggning GA grönyta 129 (Andelstal 25,1 %). Avser delägarförvaltad grönyta belägen mellan HSB Brf Finnboda Terrass och HSB Brf Finnboda Udde.
Övriga delägare är HSB Brf Finnboda Terrass och HSB Brf Finnboda Udde.

Övriga gemensamhetsanläggningar:

En samfällighetsförening bestående av gemensamhetsanläggningar är under bildande med samtliga fastighetsägare inom Finnboda Varv.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

En fortsatt uppföljning av 2-årsbesiktningen har ägt rum under 2021 och förebyggande åtgärder har bland annat vidtagits beträffande föreningens två pumphus och samtliga balkonginglasningar.

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnroda Pirar i Nacka

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Fastigheten	5-årsbesiktning

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Inget planerat underhåll har tidigare genomförts eftersom det är en nyproducerad bostadsrättsförening.		

Övriga väsentliga händelser

Föreningen kommer tillsammans med 10 andra bostadsrättsföreningar i Finnroda ingå i en större gemensamhetsanläggning (GA 150 under bildande) för vilken Lantmäterimyndighetens förrättningsprocess pågår. Gemensamhetsanläggningen avses omfatta diverse infrastruktur i området såsom gator och vägar, vatten- och avloppsledningar, belysning m.m. Myndigheten begärde av föreningarna att inkomma med sina yrkanden senast den 2021-10-29 och föreningen lade tillsammans med huvuddelen av övriga föreningar in ett gemensamt yrkande i vilket våra ståndpunkter formulerade och förklarades. Lantmätmyndighetens plan är att avsluta förrättningen under 2022.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-24. Stämman genomfördes med poströstning som enda alternativ. Vid stämman avlämnade 60 röstberättigade medlemmar sina poströster.

En extra stämma genomfördes 2021-10-12 med anledning av lantmäteriarende gällande gemensamma ytor inom Finnroda Varv, samt beslut om slutförande av besiktningsåtgärder. Vid stämman närvarade 57 röstberättigade medlemmar varav 10 fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-24 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Björn Holck-Clausen	Ordförande
Jan Lillieborg	Vice Ordförande
Hans Andersson	Ledamot
Philip Lindqvist	Ledamot
Åsa Johansson-Ledder	Ledamot
Roland Gröndal	HSB-ledamot
Kjell Friberg	Suppleant
Madelene Åkerfelt	Suppleant
Marianne Flodin	Suppleant
Lars Höglund	Suppleant

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Pirar i Nacka

Under perioden från stämman 2021-05-24 till 2021-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Björn Holck-Clausen	Ordförande
Hans Andersson	Vice Ordförande
Göran Åsén	Ledamot
Marianne Flodin	Ledamot
Madelene Åkerfelt	Ledamot (Avgått 2021-09-01)
Philip Erik Joh Lindqvist	Ledamot
Roland Gröndal	HSB-ledamot
Kjell Friberg	Suppleant
Åsa Johansson-Ledder	Suppleant
Johan Stillman	Suppleant
Britt-Marie André	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordförande Björn Holck-Clausen, samt suppleanterna Kjell Friberg, Åsa Johansson-Ledder, Johan Stillman och Britt-Marie André.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Björn Holck-Clausen, Hans Andersson och Philip Lindqvist. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Monica Engfeldt	Föreningsvald ordinarie
Thomas Wikstrand	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Stefan Boström (sammankallande) och Ina Berglind.

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 150 (151) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 8 (11) överlåtelse skett.

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Pirar 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 fyra åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	205	196	211	235
Skuldsättning, kr/kvm	9 958	10 070	10 181	10 502
Räntekänslighet, %	16%	16%	16%	17%
Energikostnad, kr/kvm	122	113	139	141
Driftskostnad, kr/kvm*	450	425	411	384
Årsavgifter, kr/kvm	620	620	620	620
Totala intäkter, kr/kvm*	737	738	748	742

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

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	5 736	5 734	5 777	5 693
Resultat efter finansiella poster i tkr	-5 215	-5 509	-5 172	-4 991
Soliditet %	87%	87%	87%	87%

(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.

Skuldsättning, 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.

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Pirar i Nacka

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.

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		5 736 260
Rörelsekostnader	-	10 532 320
Finansiella poster	-	419 253
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-5 215 313
Hvreskompensation	-	171 800
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar och utrangeringar	+	6 850 638
Årets sparande		1 463 525
Årets sparande per kvm total yta		205

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	531 150 000	0	2 810 382	-17 890 900	-5 508 761
Reservering till fond 2021			496 000	-496 000	
Ianspråktagande av fond 2021				0	
Balanserad i ny räkning				-5 508 761	5 508 761
Årets resultat					-5 215 313
Belopp vid årets slut	531 150 000	0	3 306 382	-23 895 661	-5 215 313

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-23 399 661
Årets resultat	-5 215 313
Reservering till underhållsfond	-496 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-29 110 974

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-29 110 974
-------------------------	--------------------

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	5 736 260	5 733 628
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 108 962	-3 106 353
Övriga externa kostnader	Not 3	-303 985	-124 699
Planerat underhåll		0	-230 618
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-268 735	-262 735
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 850 638	-6 850 638
Summa rörelsekostnader		-10 532 320	-10 575 043
Rörelseresultat		-4 796 060	-4 841 415
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	30 948	30 154
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-450 201	-697 500
Summa finansiella poster		-419 253	-667 346
Årets resultat		-5 215 313	-5 508 761

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	572 423 494	579 274 132
		<u>572 423 494</u>	<u>579 274 132</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>572 423 994</u>	<u>579 274 632</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	2 090
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 593 339	1 807 333
Placeringskonto HSB Stockholm		704 469	204 166
Övriga fordringar	Not 9	136	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	296 278	338 653
		<u>2 594 222</u>	<u>2 352 261</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	3 886 198	3 231 087
Summa omsättningstillgångar		<u>6 480 420</u>	<u>5 583 349</u>
Summa tillgångar		<u>578 904 414</u>	<u>584 857 981</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	531 150 000	531 150 000
Yttre underhållsfond	<u>3 306 382</u>	<u>2 810 382</u>
	534 456 382	533 960 382
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-23 895 661	-17 890 900
Årets resultat	<u>-5 215 313</u>	<u>-5 508 761</u>
	-29 110 974	-23 399 661
Summa eget kapital	<u>505 345 408</u>	<u>510 560 721</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>48 163 125</u>	<u>22 722 925</u>
	48 163 125	22 722 925
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 22 950 000	49 188 125
Leverantörsskulder	381 076	118 766
Skatteskulder	126 869	126 869
Övriga skulder	Not 14 937 441	1 068 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 000 495</u>	<u>1 071 729</u>
	25 395 881	51 574 335
Summa skulder	73 559 006	74 297 260
Summa eget kapital och skulder	<u>578 904 414</u>	<u>584 857 981</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-5 215 313	-5 508 761
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 850 638	6 850 638
Hysesersättning garage	-171 800	-171 800
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 463 525</u>	<u>1 170 077</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	44 347	69 594
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>231 472</u>	<u>-118 619</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 739 344</u>	<u>1 121 051</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-797 925	-791 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-797 925</u>	<u>-791 700</u>
Årets kassaflöde	941 419	329 351
Likvida medel vid årets början	5 242 587	4 913 236
Likvida medel vid årets slut	6 184 006	5 242 587

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

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

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Pirar Mark i Finnroda AB av Viventus Holding AB som ägde fastigheten Nacka Sicklaön 37:66 för 61 617 140 kr. I slutet av 2014 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 48 514 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 428 840	4 428 840
Individuell mätning el	340 234	330 925
Individuell mätning vatten	130 271	131 292
Hyror	413 814	418 010
Bredband	167 229	167 076
Övriga intäkter	255 872	257 486
Bruttoomsättning	5 736 260	5 733 628
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	515 599	450 371
Löpande underhåll	407 783	563 760
Driftskostnader garage	95 600	102 697
El	520 158	544 377
Uppvärmning	494 691	447 905
Vatten	328 855	276 139
Sophämtning	145 924	133 233
Fastighetsförsäkring	81 905	73 987
Kabel-TV och bredband	205 174	175 502
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	63 809	112 312
Förvaltningsarvoden	209 676	206 900
Övriga driftkostnader	39 789	19 170
	3 108 962	3 106 353
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	47 296	47 625
Administrationskostnader	55 070	28 579
Externa juristkostnader	129 513	30 375
Extern revision	15 625	0
Konsultkostnader	30 960	0
Medlemsavgifter	25 520	18 120
	303 985	124 699
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	190 400	190 400
Revisionsarvode	4 760	4 760
Övriga arvoden	4 760	4 760
Sociala avgifter	62 815	62 815
Utbildningar	6 000	0
	268 735	262 735
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	877	701
Ränteintäkter HSB placeringskonto	303	205
Ränteintäkter HSB bunden placering	1 113	2 246
Övriga ränteintäkter	28 655	27 003
	30 948	30 154
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	448 784	694 784
Övriga räntekostnader	1 417	2 716
	450 201	697 500

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	496 529 764	496 529 764
Anskaffningsvärde mark	110 131 140	110 131 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	606 660 904	606 660 904
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-27 386 772	-20 536 134
Årets avskrivningar	-6 850 638	-6 850 638
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 237 410	-27 386 772
Utgående bokfört värde	572 423 494	579 274 132
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	145 000 000	145 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 380 000	6 380 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	217 380 000	217 380 000
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	136	19
	136	19
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	147 998	171 984
Upplupna intäkter	148 281	166 669
	296 278	338 653
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	500 000
Marginalen bank	1 272 183	910 359
Collector Bank	1 071 758	910 350
Aros Kapital	1 042 257	910 378
	3 886 198	3 231 087

Noter			2021-12-31	2020-12-31
Not 12	Skulder till kreditinstitut			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag
			Belopp	Nästa års amortering
	SEB	44372789	0,71%	2022-04-28
			22 650 000	0
	SEB	44372800	0,31%	2023-04-28
			25 132 000	0
	SEB	45543714	0,48%	2024-04-28
			23 331 125	300 000
			71 113 125	300 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			69 613 125
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			48 163 125
	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		79 860 000	79 860 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut			
	Kortfristig del av långfristig skuld		<u>22 950 000</u>	<u>49 188 125</u>
			22 950 000	49 188 125
Not 14	Övriga skulder			
	Momsskuld		66 052	25 766
	Övriga skulder		1 843	0
	Hyreskompensation Garage HSB Bostad år 6-10		<u>869 546</u>	<u>1 043 080</u>
			937 441	1 068 846
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
	Upplupna räntekostnader		1 948	60 931
	Förutbetalda hyror och avgifter		435 199	438 774
	Övriga upplupna kostnader		<u>563 348</u>	<u>572 024</u>
			1 000 495	1 071 729

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Björn Holck-Clausen

.....
Göran Åsén

.....
Hans Andersson

.....
Marianne Flodin

.....
Philip Lindqvist

.....
Roland Gröndal

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framkommer av undertecknandet

.....
Monica Engfeldt
Av föreningen vald revisor

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Pirar i Nacka för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Finnboda Pirar i Nacka för räkenskapsåret 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

Monica Engfeldt
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021

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

BJÖRN HOLCK-CLAUSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-22 kl. 17:08:12



HANS RONNY ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-23 kl. 08:58:55



ROLAND GRÖNDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-26 kl. 15:36:51



GÖRAN ÅSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-23 kl. 09:24:13



PHILIP ERIK JOH LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-24 kl. 15:12:08



MARIANNE FLODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-23 kl. 18:24:09



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 12:23:58



MONICA ENGFELDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-27 kl. 14:01:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 12:25:23



MONICA ENGFELDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-02 kl. 19:35:46

