

Å R S R E D O V I S N I N G

för

HSB Brf Finnboda Allé i Nacka

Org.nr. 769612-1347

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

HSB Brf Finnbona Allé i Nacka

Org.nr. 769612-1347

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen HSB Bostadsrättsförening Finnbona Allé i Nacka har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades den 21 januari 2005 och föreningens reviderade stadgar registrerades av Bolagsverket den 17 november 2015. Föreningen har antagit nya stadgar enligt HSB:s rekommendationer vid två separata stämmor (stämma den 6 april 2017 samt 15 oktober 2017). De nya stadgarna finns registrerade hos Bolagsverket.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

Fastighets fakta

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:64 i Finnbona hamn inom Nacka kommun.

Fastighetens areal uppgår till 4.917 kvm.

Till fastigheten hör även en andel om 21,80 % av gemensamhets-anläggningen Sicklaön ga:103 som avser gemensamt garage,

21,80% av gemensamhets-anläggningen Sicklaön ga: 120 som avser gemensam park,

25,30% av gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:122 som avser gemensamma ytparkeringar runt parken.

16,52% av gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:123 som avser gemensam lekplats.

Dessa fyra gemensamhetsanläggningar förvaltas av Finnbona Hamn Samfällighetsförening.

Till fastigheten hör även en andel om 34,59% av gemensamhetsanläggningen ga:121 som avser spillvatten samt 25,0% av gemensamhetsanläggningen ga:124 som avser dagvattenledning.

Dessa två gemensamhetsanläggningar delägarförvaltas.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam. I fastighetsförsäkringen ingår även styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg för alla bostadsrädder. Folksam är föreningens försäkringsbolag gällande fastigheten, styrelseansvar samt det kollektiva bostadsrättstillägget.

Byggnadsår och ytor

På fastigheten har 2009 uppförts två byggnader innehållande sammanlagt 83 bostadslägenheter med en total bostadsarea om 6 153,5 m². De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan:

1 rok 7 st

2 rok 21 st

3 rok 32 st

4 rok 23 st

Medlemmar

Vid årets utgång utgjordes föreningens medlemmar av HSB Stockholm ekonomisk förening och de i fastighetens boende medlemmar.

HSB Brf Finnboda Allé i Nacka

Org.nr. 769612-1347

Under året har 5 st överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelse

Styrelsens sammansättning:

Daniel Jovanovski 22A	Ordförande
Gösta Gustavsson 20C	Ledamot
Tania Abdali 20C	Ledamot
Anneli Frisk, 22C	Ledamot
Anders Linder 20E	Ledamot
Pierre Svensson 20B	Ledamot
Fredric Sandin 20C	Ledamot
Christer Sohlberg, 22C	Ledamot
Magnus Westerdahl, 20D	Ledamot
Greger Assersson	HSB-ledamot

Föreningens firma har under perioden tecknats av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Staffan Söderbäck har fungerat som föreningens revisor, vald av föreningsstämman, samt en revisor från Borevision utsedd av HSB Riksförbund.

Styrelsen har under år 2021 hållit 11 st protokollförrättningsmöten samt 1 st konstituerande. möte.

Stämmor

Styrelsen för HSB Brf Finnboda Allé hade den 10/5 2021 beslutat att i enlighet med Lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor, beslutat att föreningsstämman ska genomföras med enbart poströstning och att utomstående inte ska ha rätt att närvara. Syftet med beslutet var att minska risken för smittspridning av det virus som orsakar Covid-19.

Föreningsstämma hölls den 12 juni 2021 enligt poströstningsförfarande.

Extra stämma har genomförts den 10 oktober 2021 för att informera samt bakgrund om den kommande förrättningen samt att ta beslut om följande;

Omröstning gällande att ge mandat vid varje tidpunkt gällande firmatecknare (eller den vid varje tidpunkt gällande firmatecknare sätter i sitt ställe), att fullt ut företräda bostadsrätsföreningen i lantmäteriförrättningarna med ärendenummer AB137597 och AB137598 för inrättande av gemensamhetsanläggningar och servitut. Rätten att företräda bostadsrätsföreningen omfattar hela förrättningarna såsom att exempelvis yrka och ingå överenskommelser om gemensamhetsanläggningar, servitut, ersättning och upplåtelse av mark.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Nordstaden Förvaltning AB avseende ekonomisk förvaltning och teknisk förvaltning. Detta samarbete påbörjades 2012-01-01 och fungerar fortfarande alldeles utmärkt.

Markskötsel sköts av PB Mark & Miljö AB.

Snöröjning

Gällande snöröjning och halkbekämpning har föreningen avtal med PB Mark & Miljö AB.

HSB Brf Finnboda Allé i Nacka

Org.nr. 769612-1347

Bredband, Telefoni och TV

Föreningen har gruppanslutningsavtal gällande bredband och telefoni med Telenor, samt är också ansluten till Tele 2 fastighetsnät för TV.

Elförsljning och enhetsmätning av el

Föreningen har ett elnätaftal med Nacka energi och ett elhandelsavtal med Fortum. Föreningen har avtal om individuell mätning av hushållsel med Infometric vilket gör att kostnaden för respektive lägenhets egen elförbrukning kan debiteras innehavaren tillsammans med månadsavgiften. Enhetspris till medlemmarna har under året varit 1:73 kr per kWh.

Uppvärmning

Föreningen är ansluten till Stockholms Exergis fjärrvärmennät för uppvärmning av föreningens hus.

Finnboda Hamn Samfällighetsförening mm

Under året har arbetet med att bilda nya gemensamhetsanläggningar (GA) fortsatt. De GA som avses gäller ytparkeringar, ledningsnät mm på Finnbona Varvsväg samt Finnbona Kajväg. Förrätningen hos Lantmäteriet i Nacka är inte slutförd utan kommer troligen att äga rum under 2022. Förrätningen har föregåtts av ett omfattande arbete som har utförts av styrelsen tillsammans med de övriga BRF föreningarna i Finnbona Hamn. Arbetet har bland annat varit att inventera alla anläggningarna samt utarbeta ett motyrkande som har överlämnats till lantmäteriet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen investerat i 13 st laddstolpar i garaget.

Investering för de 13 laddstolparna blev 310 710 kr under 2021, för denna installation erhöll föreningen ett bidrag om 155 355 kr från Naturvårdsverket.

Underhållet av våra fastigheter har under året fortsatt enligt plan.

Föreningens ekonomi

Föreningens styrelse har inför verksamhetsåret 2021 beslutat om en budget med oförändrade årsavgifter för lägenheterna. Garageplatser kostar 900 kr/månad i "stora garaget", 700 kr/månad i "lilla garaget" och markparkeringsplatser kostar 500 kr/månad. Under året har det installerats 13 nya elbilsplatser i garaget. De beslutades kosta 1000 kr/månad precis som nuvarande elbilsplatser.

Totalt sett så har föreningen amorterat 200 000 kr under år 2021.

Föreningen har närhet till både Stockholms stad, naturområden, livsmedelsbutik samt att föreningen har en god ekonomi som bl.a. har medfört att avgifterna är oförändrade sedan start.

Företagets säte är Nacka kommun

HSB Brf Finnbona Allé i Nacka

Org.nr. 769612-1347

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 151 938	5 151 670	5 887 903	5 090 702
Resultat efter finansiella poster	-1 445 025	-1 508 998	-946 835	-1 323 038
Soliditet (%)	89,30	89,12	89,26	88,95
Genomsnittlig årsavgift/kvm	651	651	651	651
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 908	3 941	3 973	4 054

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för ytter- underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	217 020 000	2 948 153	-7 786 211
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för ytter underhåll		1 200 000	-1 200 000
Ianspråktagande av fond för ytter underhåll		-579 218	579 218
Årets resultat			-1 445 025
Belopp vid årets utgång	<u>217 020 000</u>	<u>3 568 935</u>	<u>-9 852 018</u>

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-8 406 993
Årets resultat	<u>-1 445 025</u>
	<u>-9 852 018</u>

Förslag till disposition:

Reservering ytter fond	1 200 000
I anspråkstagande av fonden	-324 118
Balanseras i ny räkning	<u>-10 727 900</u>
	<u>-9 852 018</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

HSB Brf Finnbona Allé i Nacka

Org.nr. 769612-1347

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 151 938	5 151 670
Summa rörelseintäkter		5 151 938	5 151 670
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 182 821	-4 265 362
Styrelsearvoden		-317 628	-289 249
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 850 766	-1 843 644
Summa rörelsekostnader		-6 351 215	-6 398 255
Rörelseresultat		-1 199 277	-1 246 585
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 122	2 115
Räntekostnader		-247 870	-264 528
Summa finansiella poster		-245 748	-262 413
Resultat efter finansiella poster		-1 445 025	-1 508 998
Resultat före skatt		-1 445 025	-1 508 998
Årets resultat		-1 445 025	-1 508 998

HSB Brf Finnboda Allé i Nacka

Org.nr. 769612-1347

BALANSRÄKNING**Not****2021-12-31****2020-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

4

234 154 326

235 840 236

Summa materiella anläggningstillgångar

234 154 326

235 840 236

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

5

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

234 154 826

235 840 736

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

80 274

12 171

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

284 662

231 689

Summa kortfristiga fordringar

364 936

243 860

Kassa och bank

Kassa och bank

1 449 010

1 982 165

Summa kassa och bank

1 449 010

1 982 165

Summa omsättningstillgångar

1 813 946

2 226 025

SUMMA TILLGÅNGAR**235 968 772****238 066 761**

HSB Brf Finnboda Allé i Nacka

Org.nr. 769612-1347

BALANSRÄKNING

Not

2021-12-31**2020-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	217 020 000	217 020 000
Fond för yttrre underhåll	3 568 935	2 948 153
Summa bundet eget kapital	220 588 935	219 968 153

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-8 406 993	-6 277 214
Årets resultat	-1 445 025	-1 508 998
Summa fritt eget kapital	-9 852 018	-7 786 212

Summa eget kapital

210 736 917

212 181 941

Långfristiga skulder

Fastighetslån	6	16 150 000	15 550 000
Summa långfristiga skulder		16 150 000	15 550 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	7 900 000	8 700 000
Leverantörsskulder		390 345	761 153
Skatteskulder		15 560	133 700
Övriga skulder		502	500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		775 448	739 467
Summa kortfristiga skulder		9 081 855	10 334 820

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**235 968 772****238 066 761**

HSB Brf Finnboda Allé i Nacka

Org.nr. 769612-1347

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 199 277	-1 246 585
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4	1 850 766	1 843 644
Erhållen ränta mm		2 122	2 115
Erlagd ränta		-247 870	-264 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		405 741	334 646
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	10 939
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-121 076	13 088
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-370 808	342 461
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-82 159	48 998
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-168 302	750 132
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	-164 856	-404 913
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-164 856	-404 913
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	-200 000
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		-533 158	145 219
Likvida medel vid årets slut		1 982 165	1 836 947
		1 449 010	1 982 165

HSB Brf Finnboda Allé i Nacka

Org.nr. 769612-1347

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnad	120
Laddstolpar	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgift bostad	4 009 095	4 009 095
Hyresint garage & parkering	662 711	671 010
Elavgifter	383 000	421 519
Övriga intäkter	97 132	50 048
	<hr/> 5 151 938	<hr/> 5 151 672

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Inköp varor och material	34 477	42 652
Snöskottning/sandning	53 471	11 619
Städning	141 141	135 337
Besiktningskostnader och avtal	109 006	128 469
Reparation och underhåll	864 618	1 152 226
Fastighetsel	413 134	362 386
Fjärrvärme	836 904	719 061
Vatten	319 191	258 704
Sophämtning	173 542	148 302
Fastighetsförsäkringar	87 973	76 498
Samfällighetsavgift	326 899	408 870
Kabel-TV/bredband	253 289	247 756
Förvaltningsarvode	238 792	238 132
Fastighetsskatt	158 593	156 104
Övriga kostnader	40 184	31 426
Administrationskostnader	86 276	121 095
Trivelaktiviteter/årsstämma	2 976	7 100
Revisionsarvoden	20 575	19 625
Konsultarvoden	21 780	0
	<hr/> 4 182 821	<hr/> 4 265 362

HSB Brf Finnbona Allé i Nacka

Org.nr. 769612-1347

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	249 986 713	222 125 225
Ingående anskaffningsvärde mark	27 456 575	27 456 575
Förändring under året	164 856	404 913
Utgående anskaffningsvärdet	250 151 569	249 986 713
Ingående avskrivningar	-14 146 477	-12 302 833
Årets avskrivningar	-1 850 766	-1 843 644
Utgående avskrivningar	-15 997 243	-14 146 477
Redovisat värde	234 154 326	235 840 236
<i>Taxeringsvärdet</i>		
Mark	56 000 000	56 000 000
Byggnader	98 000 000	98 000 000
	154 000 000	154 000 000

Förändring under året avser installation av laddstolpar som ökar tillgångarna.

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2021-12-31	2020-12-31
Insats andelar HSB	500	500
Redovisat värde	500	500
Not 6 Fastighetslån	2021-12-31	2020-12-31
Lån	Tid och villkor	
SEB 0,56%	2022-09-28	4 000 000
SEB 0,89%	2026-10-28	8 500 000
SEB 0,54%	2022-09-28	3 700 000
SEB 1,49%	2023-09-28	7 850 000
		24 050 000
		24 250 000

Lån som skall omförhandlas under 2022 är två lån till beloppet av 7 700 000 och bokas därav som kortfristig del av långfristig skuld i balansräkningen så även amorteringar för nästa år på 200 000.

Övriga noter

Not 7 Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsintekningar	32 561 800	32 561 800

HSB Brf Finnboda Allé i Nacka

Org.nr. 769612-1347

NOTER

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nacka

Anders Linder

Gösta Gustavsson

Pierre Svensson

Daniel Jovanovski

Fredric Sandin

Tania Abdali

Magnus Westerdahl

Greger Assersson

Anneli Frisk

Christer Sohlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Bo Revision AB

Jörgen Götehed
Av HSB riksförbund utsedd

Staffan Söderbäck
Föreningsvald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

DANIEL JOVANOVSKI

Styrelseordförande

Serienummer: 19791231xxxx

IP: 129.178.xxx.xxx

2022-05-05 09:23:08 UTC



Gösta Sten Hadar Gustafsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19480505xxxx

IP: 94.185.xxx.xxx

2022-05-05 09:31:49 UTC



Stig Magnus Westerdahl

Styrelseledamot

Serienummer: 19851017xxxx

IP: 213.114.xxx.xxx

2022-05-05 10:43:38 UTC



Leif Christer Olov Sohlberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19560104xxxx

IP: 213.114.xxx.xxx

2022-05-05 11:38:30 UTC



TANIA ABDALI

Styrelseledamot

Serienummer: 19801217xxxx

IP: 213.114.xxx.xxx

2022-05-05 13:35:19 UTC



Pierre Svensson

Styrelseledamot

Serienummer: 19790806xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2022-05-05 14:59:28 UTC



ANDERS LINDER

Styrelseledamot

Serienummer: 19800521xxxx

IP: 172.226.xxx.xxx

2022-05-05 16:34:12 UTC



ANNELI FRISK

Styrelseledamot

Serienummer: 19590522xxxx

IP: 156.51.xxx.xxx

2022-05-06 05:57:39 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signerasderna i dokumentet är säkrade och validerade genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JAN ANDERS FREDRIC SANDIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19790905xxxx

IP: 213.114.xxx.xxx

2022-05-07 06:51:27 UTC



GREGER ASSERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19580221xxxx

IP: 89.253.xxx.xxx

2022-05-08 08:16:39 UTC



Staffan Söderbäck

Internrevisor

Serienummer: 19571029xxxx

IP: 213.114.xxx.xxx

2022-05-08 11:37:20 UTC



Jörgen Götehed

Revisor

Serienummer: 19620622xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2022-05-09 07:15:57 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringssdata i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>