

Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka

Org.nr: 769611-2171

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka (769611–2171) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2021 – 31 december 2021.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021 för HSB:s BRF FINNBODA PORT

### Verksamheten

#### ***Allmänt om verksamheten***

Föreningen bildades den 16 juni 2004 och registrerades hos Bolagsverket den 12 augusti 2004. Föreningen är bildad för att äga och förvalta fastigheten Sicklaön 37:61 inom Finnboda Varv, Nacka kommun.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen har fortsatt att arbeta efter ledorden en bra boendemiljö, trivsel, kostnadseffektivitet samt information och delaktighet. Vår strävan är att alla skall trivas i föreningen och att vi skall erbjuda medlemmarna ett bra boende till måttliga kostnader.

#### ***Föreningens stadgar***

Nya HSB Normalstadgar (normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar). Stadgarna antogs under 2017 och har registrerats hos Bolagsverket. Stadgarna finns att läsa på föreningens hemsida.

#### ***Föreningens fastigheter***

Föreningen äger fastigheten - Sicklaön 37:61 i Nacka Kommun - och är fullvärdeförsäkrad hos Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

| <u>R o k</u> | <u>Antal</u> |
|--------------|--------------|
| 2            | 17           |
| 3            | 54           |
| 4            | 48           |
| 5            | 6            |

Gemensamma utrymmen: 1 styrelserum/föreningslokal (används även som övernattningsrum) samt 6 cykelrum och 3 soprum.

### ***Samfälligheter/gemensamhetsanläggningar***

Föreningen ingår i Finnboda Hamns Samfällighetsförening (FHS). Föreningens representanter i samfällighetsföreningen har sedan våren 2020 varit Ulrika Agerskans och Bennet Remnås

FHS förvaltar följande gemensamhetsanläggningar (GA) som vi är delaktiga i; GA: 103, GA:120, GA:122 och GA:123.

GA:103 bildades genom Lantmäterimyndighetens beslut 2010-04-30. (AB106044). Gemensamhetsanläggningen omfattar garaget under Finnboda Park och Finnboda Parkväg. Numera finns kameraövervakning vid garagenedfarterna. För att förbättra skalskyddet har samfälligheten bytt ut garageportar och ändrat intervallet när dessa är öppna. Vidare har man installerat nya lås för in- och utpassering med kod som gäller mellan 22.00 – 06.00. Garagen har sandsopats 1 gång under året. I vår del av garaget finns 12 laddnings platser för elbilar. Dessa installerades under 2019.

Övriga GA bildades genom Lantmäterimyndighetens beslut 2015-12-10 (AB137595).

GA:120 omfattar körvägar (Finnboda Parkväg), grönytor, sittmöbler, papperskorgar, julgransfot, hästgrupp och trappa i portik, belysning till parkeringsyta bakom Finnboda Hage och eluttag till julgransfot.

GA:122 omfattar ytparkeringar på Finnboda Parkväg och Kvarnholmsvägen 39.

GA:123 omfattar lekplatsen mellan Finnboda Dunge, Allé och Saltsjö Vy.

Ett gemensamt avtal för skötsel av mark och trädgård finns med PB Mark och Miljö.

Brf Finnboda Port ingår också i GA:125 som omfattar färskvattenledningar. Denna GA ligger inte inom FHS ansvarsområde.

### ***Pågående lantmäteriförrättning***

#### ***Bakgrund***

Inom området Finnboda Hamn pågår en lantmäteriförrättning. Den exploitör som utvecklat området är Finnboda Industrielokaler Handelsbolag (FIHB). FIHB äger också stamfastigheten Nacka Sicklaön 37:41 och har startat förrättningen. Ansvarig för förrättningen är Lantmäterimyndigheten i Nacka som också fattar det slutliga beslutet i ärendet. Samtliga 11 bostadsrättsföreningar i Finnboda och fastighetsbolaget Vimpelkullen är delaktiga i lantmäteriprocessen.

Bostadsrättsföreningen Finnboda Port har haft ett samarbete med övriga Brf (bostadsrättsföreningar) i området och Vimpelkullen för att ta fram ett yrkande till Lantmäteriet för att redovisa vår syn på hur vi fastighetsägare vill att ägandet och ansvaret för anläggningarna i en framtid ska se ut. Anläggningarna är stora, tekniskt komplicerade i många fall och inte minst kapitalkrävande. Detta är egenskaper som kräver särskild kompetens för dess förvaltning och är av stort allmäntillgänglighetsintresse. Brf har i princip en gemensam uppfattning och vill skapa en förvaltningsmässig effektiv och långsiktig situation för deltagande fastigheters ägare.

Den 20 oktober 2021 höll Finnboda Port en extra stämma för att fatta beslut om det yrkande som lämnades in till Lantmätaren i Nacka kommun den 28 oktober 2021.

### ***Detaljplanen***

För området finns en detaljplan som är långtgående när det gäller det ansvar som kommunen lagt på de enskilda. I detaljplanen redovisas att ansvaret för vatten och avlopp, gator, vägar mm ska läggas på fastighetsägarna dvs Brf. Brf anser att detta är en kommunal angelägenhet och representanter för Brf har uppvaktat kommunledningen och kommunalrådet Mats Gerdau och framfört vår uppfattning. Kommunledningen har dock inte framfört någon annan uppfattning än den som kommer till uttryck i befintlig detaljplan. En revidering av denna ska genomföras men är inte påbörjad.

Finnboda Port yrkar mot bakgrund av ovanstående att Förrättningslantmätaren avvaktar med att fatta beslut i förrättningen till dess detaljplanens översyn är genomförd av kommunen så att ett eventuellt förändrat huvudmannaskap klarlagts.

### ***Kall-, spill- och dagvattensystemet samt gator, vägar och torg***

Med befintlig detaljplan som stöd och där ägandet av samt ansvaret för anläggningar överförs till fastigheterna har Lantmäteriet påbörjat den förrättning som FHIB tagit initiativ till. Utifrån dessa förutsättningar har Brf Finnboda Port lämnat in ett yrkande till Lantmätaren där bl a följande uppfattningar framförts.

Spillvattensystemet och dagvatten är outrett och Brf Finnboda Port yrkar att Lantmäteriet avvaktar med beslut i Förrättningen med syfte att ge tidsutrymme för Lantmäteriet att utreda anläggningar såsom kall-, spill- och dagvattensystemet och områdets gator. Det gäller exempelvis skicket på ledningarna och vilka fastigheter som nyttjar systemet.

Beträffande gator, vägar och torg måste trafikbelastningen från respektive fastighet men framförallt allmänhetens påverkan och belastning klargöras för att hitta rättvisande andelstal för Brf, Vimpelkullen och kommunen.

### ***Bergrum och bergssidor***

Finnboda Port anser att skyddsrummet i berget inte är ett ansvar för Brf enligt befintlig lagstiftning, Lagen om skyddsrum (2006:545). När det gäller bergssidorna är det olämpligt att Brf åläggs ansvar för dessa med tanke på ras-och fallrisk. Dessa kan inte anses vara viktiga för fastigheternas ändamål.

### ***Industriminnen***

Finnboda Port yrkar att det är olämpligt att en bostadsfastighet åläggs ansvar för industriminnen med tanke på att kulturhistoria påverkar allmänheten och ska därmed vara kommunens ansvar. Det bedöms strida emot 1 § Anläggningslagen.

### ***Fortsatt arbete***

Lantmaterimyndigheten har nu tagit emot samtliga yrkanden och den fortsatta processen kommer att ske i en dialog mellan Brf och Lantmaterimyndigheten innan myndigheten fattar ett slutligt beslut i frågan. Lantmäteriet har inte redovisat någon slutlig tidplan för arbetet.

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### ***Årsavgifter***

Nio år i rad utan höjda årsavgifter. Även för 2022 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter då det ekonomiska läget är gott. Under räkenskapsåret har föreningen amorterat totalt 3 MSEK. Styrelsen överväger att under 2022 göra extra amorteringar i likhet med år 2021, utöver lånens fasta årliga amortering på 1 MSEK.

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt framtagna underhållsplan.

### ***Underhåll***

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Inga större kostnader för underhåll finns enligt planen. Underhållsplanen ligger till grund för beslut av stämman/styrelsen för reservering till eller ianspråktagande av medel från underhållsfonden.

Följande underhåll har genomförts under år 2021.

- Injustering av värmesystemet (elementen) i samtliga lägenheter och övriga utrymmen.
- Radonmätning

Utöver detta har styrelsen låtit göra en takbesiktning, som visade att taken är i gott skick samt låtit göra en brandsyn av samtliga utrymmen inklusive garage.

Från och med 2021 har kompetens för teknisk förvaltning upphandlats hos HSB. Med anledning av detta kan smärre justeringar av underhållsplanen tillkomma under året. Husen är fortfarande inte särskilt gamla varför inga stora justeringar förutses utifrån detta, men ett visst löpande underhåll behövs. Det är angeläget med en ansvarsfull förvaltning av våra fastigheter.

För 2022 planeras bl. a.

- Stamspolning
- OVK-mätning, Obligatorisk ventilationskontroll
- Återställande av fasader på marknivå utefter några hus.
- Omläggning av plattor på uteplatser som vetter mot parken.
- Installation av ytterligare laddplatser i garaget.

### ***Aktiviteter under året***

På grund av corona-pandemin som drabbade hela samhället i början av 2020, beslutade styrelsen att ställa in vårens städdag medan städdagen i oktober genomfördes med gott deltagande från föreningens medlemmar.

## **Övrigt**

Under året har styrelsen informerat föreningens medlemmar om aktuella händelser via informationsblad i brevlådor och på anslagstavlor.

Styrelsen har även besvarat och behandlat de frågor som inkommit per brev och epost.

På hemsidan, som nås via [www.brftorget.se/finnbodaport](http://www.brftorget.se/finnbodaport), lägger styrelsen löpande upp aktuell information och där finns även information om vilka regler som gäller i föreningen.

## **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma genomfördes med elektronisk uppkoppling med möjlighet att poströsta. Ett poströstningsformulär hade delats ut till samtliga hushåll.

Vid stämman närvarade 9 medlemmar digitalt och 22 medlemmar hade lämnat in poströster.

En extra föreningsstämma hölls den 20 oktober med anledning av den lantmäteriförrättning som pågår inför bildande av Finnboda Varvs Samfällighet. Den extra föreningsstämman hölls i Vilans skola med närvaro av 23 röstberättigade medlemmar.

## **Styrelse**

Styrelsen har efter den ordinarie föreningsstämman och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| Birgitta Boström | ordförande                      |
| Demem Nzeribe    | vice ordförande                 |
| Mia Söderström   | sekreterare                     |
| Jenny Holmström  | ledamot                         |
| Stefan Larsson   | ledamot                         |
| Ylva Mattsson    | ledamot                         |
| Jacob Andersson  | ledamot utsedd av HSB Stockholm |

I tur att avgå eller väljas om vid ordinarie föreningsstämma är Demem Nzeribe, Mia Söderström och Ylva Mattsson.

## **Sammanträden**

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden. Styrelsen har fortsatt hålla sina möten digitalt men sedan augusti träffats fysiskt med möjlighet för enskilda ledamöter att delta digitalt. Mellan mötena har styrelsen haft kontakt via telefon och epost.

## **Firmatecknare**

Föreningens firma tecknas av Birgitta Boström, Demem Nzeribe, Jenny Holmström och Ylva Mattsson två i förening.

**Revisorer**

Revisor har varit Anders Sedman och revisorssuppleant Ulrika Agerskans, båda valda vid föreningsstämman, samt Bo Revision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

**Valberedning**

Valberedningen har bestått av Peter Kullman (ordförande) och Cecilia Wallén.

**Medlemsinformation****Medlemmar**

Vid årsskiftet utgjordes föreningens medlemmar av 199 (197) boendemedlemmar samt HSB Stockholm Ek. För. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Av föreningens 125 lägenheter har under året 8 överlåtelser skett.

**Arvoden**

Enligt stämmobeslut uppgår styrelsearvodet för 2021 till 4 prisbasbelopp för styrelsen att fritt fördela mellan sig. Föreningens internrevisor erhåller 5 000 kronor i arvode och valberedningen 5 000 att fritt fördela inom sig.

**Hållbarhet****Ekonomi**

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

**Miljö**

Föreningen prioriterar de leverantörer som tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

**Social**

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

## **Flerårsöversikt**

### ***Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen***

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå använder sig HSB av ett antal nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra nyproducerade 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.

| <b>Nyckeltal</b>                                 | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift, kr/kvm                                | 794         | 794         | 794         | 794         | 794         |
| Totala Intäkter kr/kvm*                          | 908         | 932         | 908         | 909         | 906         |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 318         | 344         | 359         | 334         | 404         |
| Belåning, kr/kvm                                 | 9 279       | 9 566       | 9 904       | 10 338      | 10 628      |
| Räntekänslighet                                  | 12%         | 12%         | 12%         | 13%         | 13%         |
| Drift och underhåll kr/kvm                       | 511         | 467         | 441         | 476         | 389         |
| Energikostnader kr/kvm                           | 184         | 137         | 156         | 155         | 140         |

## **Förklaring av nyckeltal**

### ***Årsavgift***

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande).

### ***Totala intäkter***

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokal area. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) inräknas här.

### ***Sparande till framtida underhåll och investeringar***

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 överskott/sparande.

**Belåning, kr/kvm**

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

**Drift och underhåll**

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

**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.

| Övriga nyckeltal                  | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   | 2017  |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|-------|
| Nettoomsättning                   | 10 115 | 10 291 | 10 105 | 10 064 | 9 983 |
| Resultat efter finansiella poster | 712    | 375    | 489    | 558    | 1 067 |
| Soliditet                         | 67%    | 67%    | 65%    | 64%    | 64%   |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

**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.

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Rörelseintäkter                         | 10 115 248       |
| Rörelsekostnader                        | - 8 584 741      |
| Finansiella poster                      | - 818 360        |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>712 147</b>   |
| Planerat underhåll                      | 62 500           |
| Avskrivningar                           | 2 542 504        |
| <b>Årets sparande</b>                   | <b>3 317 151</b> |
| <b>Årets sparande per kvm total yta</b> | <b>318 kr</b>    |

**Förändring eget kapital**

|                                | <b>Insatser</b>    | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Yttre<br/>underhållsfond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|--------------------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 201 435 000        | 0                               | 4 219 619                       | -3 180 405                     | 375 442                   |
| Reservering till fond 2021     |                    | 0                               | 2 200 000                       | -2 200 000                     |                           |
| Ianspråktagande till fond 2021 |                    |                                 | -62 500                         | 62 500                         |                           |
| Balanserat i ny räkning        |                    |                                 |                                 | 375 442                        | -375 442                  |
| Årets resultat                 |                    |                                 |                                 |                                | 712 147                   |
| <b>Belopp vid årets slut</b>   | <b>201 435 000</b> | <b>0</b>                        | <b>6 357 119</b>                | <b>-4 942 463</b>              | <b>712 147</b>            |

**Förslag till disposition av årets resultat**

Styrelsens disposition

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                   | - 2 804 963        |
| Årets resultat                        | 712 147            |
| Reservering till underhållsfond       | - 2 200 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond     | 62 500             |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>- 4 230 316</b> |

**Stämman har att ta ställning till:**

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>- 4 230 316</b> |
|-------------------------|--------------------|

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

| Resultaträkning                                   |       | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|---------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                  |                  |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 10 115 248       | 9 984 852        |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 2 | 0                | 306 425          |
| Summa rörelseintäkter                             |       | 10 115 248       | 10 291 277       |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                  |                  |
| Drift och underhåll                               | Not 3 | -5 569 994       | -5 765 222       |
| Övriga externa kostnader                          | Not 4 | -202 306         | -91 367          |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 5 | -269 937         | -269 937         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -2 542 504       | -2 542 504       |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -8 584 741       | -8 669 030       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>1 530 507</b> | <b>1 622 247</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                  |                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 6 | 8 775            | 6 942            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 7 | -827 135         | -1 253 747       |
| Summa finansiella poster                          |       | -818 360         | -1 246 805       |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>712 147</b>   | <b>375 442</b>   |

| Balansräkning                                |        | 2021-12-31                | 2020-12-31                |
|----------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                           |                           |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                           |                           |
| Byggnader och mark                           | Not 8  | 297 526 378               | 300 068 883               |
|                                              |        | <u>297 526 378</u>        | <u>300 068 883</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                           |                           |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 9  | 500                       | 500                       |
|                                              |        | <u>500</u>                | <u>500</u>                |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>297 526 878</u>        | <u>300 069 383</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                           |                           |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    |        | 113 551                   | 67 404                    |
| Övriga fordringar                            | Not 10 | 1 744 864                 | 1 138 465                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 305 914                   | 321 416                   |
|                                              |        | <u>2 164 329</u>          | <u>1 527 286</u>          |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 12 | 3 000 000                 | 3 000 000                 |
| Kassa och bank                               | Not 13 | 32 859                    | 25 233                    |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>5 197 187</u>          | <u>4 552 519</u>          |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>302 724 066</u></b> | <b><u>304 621 901</u></b> |

| Balansräkning                                |        | 2021-12-31                | 2020-12-31                |
|----------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                           |                           |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                           |                           |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                           |                           |
| Medlemsinsatser                              |        | 201 435 000               | 201 435 000               |
| Yttre underhållsfond                         |        | 6 357 119                 | 4 219 619                 |
|                                              |        | <u>207 792 119</u>        | <u>205 654 619</u>        |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |        |                           |                           |
| Balanserat resultat                          |        | -4 942 463                | -3 180 405                |
| Årets resultat                               |        | 712 147                   | 375 442                   |
|                                              |        | <u>-4 230 316</u>         | <u>-2 804 963</u>         |
| Summa eget kapital                           |        | <u>203 561 803</u>        | <u>202 849 656</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |        |                           |                           |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 | 54 245 845                | 61 136 486                |
|                                              |        | <u>54 245 845</u>         | <u>61 136 486</u>         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 | 42 577 486                | 38 686 845                |
| Leverantörsskulder                           |        | 647 279                   | 319 965                   |
| Skatteskulder                                |        | 122 006                   | 8 889                     |
| Övriga skulder                               | Not 16 | 4 492                     | 22 359                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 1 565 155                 | 1 597 702                 |
|                                              |        | <u>44 916 418</u>         | <u>40 635 759</u>         |
| Summa skulder                                |        | <u>99 162 263</u>         | <u>101 772 245</u>        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b><u>302 724 066</u></b> | <b><u>304 621 901</u></b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                        | 712 147           | 375 442           |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                   |                   |
| Avskrivningar                                            | 2 542 504         | 2 542 504         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 3 254 651         | 2 917 947         |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -169 953          | -95 085           |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | 390 018           | 93 425            |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 3 474 716         | 2 916 287         |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                   |                   |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | 0                 | 0                 |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -3 000 000        | -3 524 900        |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -3 000 000        | -3 524 900        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>474 716</b>    | <b>-608 613</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>4 102 676</b>  | <b>4 711 289</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>4 577 392</b>  | <b>4 102 676</b>  |

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 0,88 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

**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 1 459 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.

| Noter                                                   | 2021-12-31        | 2020-12-31       |
|---------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                            |                   |                  |
| Årsavgifter                                             | 8 288 520         | 8 288 520        |
| Individuell mätning el                                  | 534 487           | 487 262          |
| Hyror                                                   | 1 214 300         | 1 174 100        |
| Övriga intäkter                                         | 188 754           | 144 470          |
| Bruttoomsättning                                        | 10 226 061        | 10 094 352       |
| Avgifts- och hyresbortfall                              | -110 800          | -109 500         |
| Hyresförluster                                          | -13               | 0                |
|                                                         | <b>10 115 248</b> | <b>9 984 852</b> |
| <b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>                     |                   |                  |
| Försäkringsersättning                                   | 0                 | 306 425          |
|                                                         | <b>0</b>          | <b>306 425</b>   |
| <b>Not 3 Drift och underhåll</b>                        |                   |                  |
| Fastighetsskötsel och lokalförbruk                      | 984 065           | 1 157 812        |
| Reparationer                                            | 560 069           | 629 389          |
| El                                                      | 940 001           | 520 789          |
| Uppvärmning                                             | 973 665           | 945 293          |
| Vatten                                                  | 658 294           | 536 246          |
| Sophämtning                                             | 424 617           | 391 570          |
| Fastighetsförsäkring                                    | 126 179           | 116 832          |
| Kabel-TV och bredband                                   | 243 380           | 265 716          |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift                    | 245 966           | 242 216          |
| Förvaltningsarvoden                                     | 299 594           | 244 028          |
| Övriga driftkostnader                                   | 51 664            | 42 132           |
| Planerat underhåll                                      | 62 500            | 673 199          |
|                                                         | <b>5 569 994</b>  | <b>5 765 222</b> |
| <b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>                   |                   |                  |
| Bevakningskostnader                                     | 8 445             | 0                |
| Hyror och arrenden                                      | 6 530             | 0                |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp                   | 9 002             | 13 371           |
| Administrationskostnader                                | 52 415            | 38 806           |
| Extern revision                                         | 16 000            | 16 000           |
| Konsultkostnader                                        | 80 976            | 240              |
| Medlemsavgifter                                         | 28 938            | 22 950           |
|                                                         | <b>202 306</b>    | <b>91 367</b>    |
| <b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>              |                   |                  |
| Arvode styrelse                                         | 190 400           | 190 400          |
| Revisionsarvode                                         | 5 000             | 5 000            |
| Övriga arvoden                                          | 10 000            | 10 000           |
| Sociala avgifter                                        | 64 537            | 64 537           |
|                                                         | <b>269 937</b>    | <b>269 937</b>   |
| <b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                   |                  |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm             | 856               | 867              |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto                       | 1                 | 635              |
| Ränteintäkter HSB bunden placering                      | 7 520             | 4 727            |
| Övriga ränteintäkter                                    | 399               | 713              |
|                                                         | <b>8 775</b>      | <b>6 942</b>     |
| <b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                   |                  |
| Räntekostnader långfristiga skulder                     | 826 435           | 1 252 347        |
| Övriga räntekostnader                                   | 700               | 1 400            |
|                                                         | <b>827 135</b>    | <b>1 253 747</b> |

| Noter                                                                                                                                       | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 8 Byggnader och mark</b>                                                                                                             |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                                                                                                        | 288 998 000        | 288 998 000        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                                                                                                             | 33 119 000         | 33 119 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>322 117 000</b> | <b>322 117 000</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                                               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -22 048 117        | -19 505 613        |
| Årets avskrivningar                                                                                                                         | -2 542 504         | -2 542 504         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-24 590 622</b> | <b>-22 048 117</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                                                                                             | <b>297 526 378</b> | <b>300 068 883</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                                                                                                       |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                                                                                           | 161 000 000        | 161 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                                                                                            | 6 364 000          | 6 364 000          |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                                                                                                              | 96 000 000         | 96 000 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                                                                                                               | 0                  | 0                  |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                                                                                                 | <b>263 364 000</b> | <b>263 364 000</b> |
| <b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>                                                                                         |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                  | 500                | 500                |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                                                                                    | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| Andel i HSB Stockholm                                                                                                                       | 500                | 500                |
| <b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                                                |                    |                    |
| Skattekonto                                                                                                                                 | 151 814            | 21 231             |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                                                                                                               | 1 543 898          | 1 076 808          |
| Placeringskonto HSB Stockholm                                                                                                               | 636                | 635                |
| Momsfordran                                                                                                                                 | 8 725              | 0                  |
| Övriga fordringar                                                                                                                           | 39 791             | 39 791             |
|                                                                                                                                             | <b>1 744 864</b>   | <b>1 138 465</b>   |
| <b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                                                                  |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                                                                                                      | 304 145            | 306 962            |
| Upplupna intäkter                                                                                                                           | 1 769              | 14 455             |
|                                                                                                                                             | <b>305 914</b>     | <b>321 416</b>     |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                    |                    |
| <b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm                                                                                                    | 3 000 000          | 3 000 000          |
|                                                                                                                                             | <b>3 000 000</b>   | <b>3 000 000</b>   |
| <b>Not 13 Kassa och bank</b>                                                                                                                |                    |                    |
| SEB                                                                                                                                         | 32 859             | 25 233             |
|                                                                                                                                             | <b>32 859</b>      | <b>25 233</b>      |

| Noter  |                                                                                                                                                                                       |             |       |                  | 2021-12-31 | 2020-12-31           |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|------------------|------------|----------------------|
| Not 14 | Skulder till kreditinstitut                                                                                                                                                           |             |       |                  |            |                      |
|        | Låneinstitut                                                                                                                                                                          | Lånenummer  | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp     | Nästa års amortering |
|        | Nordea                                                                                                                                                                                | 39788960448 | 0,85% | 2023-03-15       | 17 000 000 | 0                    |
|        | Nordea                                                                                                                                                                                | 39788960456 | 0,99% | 2025-03-19       | 17 625 000 | 500 000              |
|        | Nordea                                                                                                                                                                                | 39798269608 | 0,76% | 2026-01-28       | 20 620 845 | 500 000              |
|        | Nordea                                                                                                                                                                                | 39798274733 | 0,34% | 2022-04-04       | 15 441 000 | 1 500 000            |
|        | SEB                                                                                                                                                                                   | 34887098    | 1,44% | 2022-03-28       | 26 136 486 | 0                    |
|        |                                                                                                                                                                                       |             |       |                  | 96 823 331 | 2 500 000            |
|        | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till                                                                                                                   |             |       |                  |            | 84 323 331           |
|        | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                                                                                                                                        |             |       |                  |            | 54 245 845           |
|        | 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                                                                                                                        |             |       |                  |            | 120 682 000          |
|        |                                                                                                                                                                                       |             |       |                  |            | 120 682 000          |
| Not 15 | Skulder till kreditinstitut                                                                                                                                                           |             |       |                  |            |                      |
|        | Kortfristig del av långfristig skuld                                                                                                                                                  |             |       |                  | 42 577 486 | 38 686 845           |
|        |                                                                                                                                                                                       |             |       |                  | 42 577 486 | 38 686 845           |
| Not 16 | Övriga skulder                                                                                                                                                                        |             |       |                  |            |                      |
|        | Momsskuld                                                                                                                                                                             |             |       |                  | 0          | 16 980               |
|        | Övriga kortfristiga skulder                                                                                                                                                           |             |       |                  | 4 492      | 5 379                |
|        |                                                                                                                                                                                       |             |       |                  | 4 492      | 22 359               |
| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                                                                                                          |             |       |                  |            |                      |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                                                                                                                                                       |             |       |                  | 761 473    | 839 202              |
|        | Övriga upplupna kostnader                                                                                                                                                             |             |       |                  | 803 682    | 758 500              |
|        |                                                                                                                                                                                       |             |       |                  | 1 565 155  | 1 597 702            |

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

| Noter         | 2021-12-31                                   | 2020-12-31 |
|---------------|----------------------------------------------|------------|
| <b>Not 18</b> | <b>Väsentliga händelser efter årets slut</b> |            |

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Ann-Mari Söderström

.....  
Birgitta Boström

.....  
Demem Nzeribe

.....  
Ylva Mattsson

.....  
Jenny Holmström

.....  
Stefan Larsson

.....  
Jacob Andersson

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framkommer av undertecknandet**

.....  
Anders Sedman  
Av föreningen vald revisor

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Finnboda Port i Nacka, org.nr. 769611-2171

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Finnboda Port 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 revisionssed 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, medelförvaltningen 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 provar 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

Anders Sedman  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

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

**BIRGITTA BOSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-03-25 kl. 08:18:12



**DEMAM NZERIBE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-24 kl. 16:49:03



**JACOB ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-25 kl. 09:38:02



**STEFAN LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-26 kl. 15:47:29



**ANN-MARI SÖDERSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-24 kl. 15:37:32



**YLVA MATTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 18:28:07



**JENNY HOLMSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-24 kl. 18:17:42



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 11:13:31



**ANDERS SEDMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 20:04:33



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 11:14:32



**ANDERS SEDMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-30 kl. 11:04:15



HSB – där möjligheterna bor