



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA I HSB BRF FINNBODA TRÄDGÅRDAR I NACKA

HSB bostadsrättsförening Finnboda Trädgårdar i Nacka kallar härmed samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Datum/tid: Onsdagen den 29 maj 2024 kl. 18:00

Plats: Klubbhuset

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två justerare
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Valberedningens redogörelse
16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
17. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

18. Val av styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleant
21. Val av revisor/er och suppleant
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
 - 25.1 Motion inkommen från Martha Gordes Lindberg avseende Amortering och senaste avgiftshöjning
 - 25.2 Motion inkommen från Martha Gordes Lindberg avseende förslag att förhandla med fler banker kring våra lån för bättre villkor _
 - 25.3 Motion inkommen från Monica Forhammar avseende översyn av föreningens avtal
 - 25.4 Motion inkommen från Tomas Sjöblom avseende hissarnas funktion
26. Fastställande av förslag till nya stadgar (ändrade normalstadgar 2023 för HSB) där förslaget antogs på ordinarie Årsstämma 2023.
27. Föreningsstämmans avslutande

Regler för Rösträtten

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte har betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Välkommen till ordinarie föreningsstämma!

Styrelsen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka med säte i Nacka org.nr. 769633-4429 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-03-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och mark på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 37:84	2016-10-18	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
109	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 152
Totalt 109 objekt		8 152

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 2 rok, 63 st 3 rok, 19 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:163	G:A		11161 / 22200	Belysning, Gång- och körvägar, Dagvattenledning med fördröjningsmagasin, Trappor, Trottoarer, Rekreationsytor, Lust- och växthus

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Madjid Behdjou	Ordförande	2022-06-02	
Kent Ryberg	Ledamot	2023-06-14	
Hans-Gunnar Isaksson	Ledamot	2023-06-14	
Hans-Gunnar Isaksson	Suppleant	2022-06-02	2023-06-14
Ulf Sandström	Ledamot	2022-06-02	2023-06-14
Inger Blomdahl	Ledamot	2022-06-02	
Anne-Marie Träff	Ledamot	2020-08-19	
Monica Pettersson	Ledamot	2022-06-02	
Greger Assersson	Ledamot	2022-05-27	
Lars Anderberg	Ledamot	2022-06-02	
Björn Strimfors	Suppleant	2023-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Madjid Behdjou, Anne-Marie Träff och Lars Anderberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Madjid Behdjou, Monica Pettersson och Lars Anderberg.

Revisorer har varit Johan Nohall vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Klas Lindberg (sammanställande), Solveig Jarliden samt Madeleine Edenberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 61 röstberättigade medlemmar. 59 medlemmar närvarar, varav 2 genom fullmakt. Vidare närvarar 2 biträden till medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 10% från och med den 1 januari 2023 och avgiften var oförändrad under året. Parkeringsplatserna har höjts med 2,5%. Styrelsen har under budgetarbetet för 2024 fattat beslut att höja årsavgiften med 33% från och med den 1 januari 2024. I och med höjningen räknar vi kunna fortsätta att säkerställa en god ekonomi på sikt, dvs ha ett rimligt sparande och gott underhåll av fastigheten.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-05.

2-års garantibesiktning

2-års garantibesiktning genomfördes i november 2022. Fel och brister skulle åtgärdats i början av 2023 och därefter slutbesiktigas.

Vissa brister som exempelvis putslagningar och markarbeten utförs senare då dessa inte kan utföras i kyla. Det finns vissa brister som kommer att stå kvar som notering till 5-årsbesiktning, tex. de små sprickorna i fasaden ovanför fönstren och som inte påverkar funktionen.

Enstaka fel och brister som vissa lägenheter haft ska ha åtgärdats och godkänts av medlemmen.

Vid 2-års besiktningen noterade besiktningsmännen att systemet är i obalans och ska åtgärdas. Byggherren har vidtagit åtgärder men punkten kvarstår tills systemet godkänts.

Vi har haft upprepade problem vad gäller fastighetens avloppssystem under året. Byggherren arbetar med frågan fortfarande. De åtgärder som vidtas i avloppsbrunnar och pumpar hanteras som garantiärenden.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	20 nya laddplatser i garaget, de 10 befintliga har modifierats för IMD.

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

Årtal	Ändamål
2026	OVK
2024	Slamsugning
2029	OVK
2026	Slamsugning
2028	Slamsugning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 180 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 179.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	130	238	23
Skuldsättning, kr/kvm	13 219	13 748	13 888
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 219	0	0
Räntekänslighet, %	18	21	22
Energikostnad, kr/kvm	247	197	147
Årsavgifter, kr/kvm	845	659	638
Årsavgifter/totala intäkter, %	69	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 028	855	742
Nettoomsättning, tkr	7 824	7 039	6 179
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 973	-5 652	-7 453
Soliditet, %	85	84	84

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten samt bredband ingår

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust - negativt resultat: Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 2 753 953 kr. Minskningen förklaras av att vi har amorterat på föreningens lån med 4 306 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåll uppgår till 130 kr/m² (Resultat justerat för Avskrivningar och Förändring i avsättning för Underhåll). För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat att höja föreningens avgifter inför 2024 med 33 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	646 000 000	0	0	646 000 000
Underhållsfond, kr	2 681 881	0	316 625	2 998 506
S:a bundet eget kapital, kr	648 681 881	0	316 625	648 998 506
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 512 172	-5 652 197	-316 625	-15 480 994
Årets resultat, kr	-5 652 197	5 652 197	-5 973 349	-5 973 349
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-15 164 369	0	-6 289 974	-21 454 343
S:a eget kapital, kr	633 517 512	0	-5 973 349	627 544 163

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 336 000 kr samt ianspråktagande skett med 19 375 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-15 164 369
Årets resultat, kr	-5 973 349
Reservation till underhållsfond, kr	-336 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	19 375
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-21 454 343

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-21 454 343
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 824 334	6 836 595
Övriga rörelseintäkter	Not 3	756 162	519 025
Summa Rörelseintäkter		8 580 496	7 355 619
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 793 410	-4 217 594
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 829	-227 103
Personalkostnader	Not 6	-135 010	-127 599
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 536 785	-7 523 906
Summa Rörelsekostnader		-12 653 034	-12 096 203
Rörelseresultat		-4 072 539	-4 740 583
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	27 977	8 550
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 928 787	-920 164
Summa Finansiella poster		-1 900 810	-911 614
Resultat efter finansiella poster		-5 973 349	-5 652 197
Resultat före skatt		-5 973 349	-5 652 197
Årets resultat		-5 973 349	-5 652 197

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	737 423 427	744 960 212
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		737 423 427	744 960 212

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

737 423 927 744 960 712

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 202	120
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 007 748	2 158 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	249 533	299 085
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 258 482	2 458 027

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	0	2 505 136
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	2 505 136

Summa Omsättningstillgångar

2 258 482 4 963 163

Summa Tillgångar

739 682 409 749 923 875

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	646 000 000	646 000 000
Fond för yttre underhåll	2 998 506	2 681 881
Summa Bundet eget kapital	648 998 506	648 681 881

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-15 480 994	-9 512 172
Årets resultat	-5 973 349	-5 652 197
Summa Ansamlad förlust	-21 454 343	-15 164 369

Summa Eget kapital**627 544 163****633 517 512**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	73 002 000	73 762 000
Övriga långfristiga skulder		2 532 800	2 849 400
Summa Långfristiga skulder		75 534 800	76 611 400

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	34 760 000	38 306 000
Leverantörsskulder		355 352	146 105
Skatteskulder		90 600	121 300
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	86 837	34 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 310 657	1 187 355
Summa Kortfristiga skulder		36 603 446	39 794 963

Summa Skulder**112 138 246****116 406 363****Summa Eget kapital och skulder****739 682 409****749 923 875**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-4 072 539	-4 740 583
-----------------	------------	------------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	7 536 785	7 523 906
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	7 536 785	7 523 906
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	27 977	8 550
----------------	--------	-------

Erlagd ränta	-1 818 015	-923 465
--------------	------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	1 674 208	1 868 408
--	------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-802	9 311 375
--	------	-----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	243 712	-10 118 090
---	---------	-------------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

	242 909	-806 715
--	----------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	1 917 117	1 061 693
--	------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-220 823
---	---	----------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

	0	-220 823
--	----------	-----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 306 000	-1 140 000
--	------------	------------

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-316 600	2 849 400
---	----------	-----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

	-4 622 600	1 709 400
--	-------------------	------------------

Årets kassaflöde

	-2 705 483	2 550 270
--	-------------------	------------------

Likvida medel vid årets början

	4 659 713	2 109 444
--	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut

	1 954 231	4 659 713
--	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Föreningen köpte samtliga aktier i Finnboda Trädgårdar Mark AB av Illiaden Holding AB som ägde en andel (7/25) i fastigheten Nacka Sicklaön 37:77 för 136 508 195 kr. I slutet av 2014 tog FAR 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 136 468 000 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 909 364	5 367 906
	Hyror garage och parkeringsplatser	852 654	787 171
	Hyror IMD vatten, el	798 593	390 681
	Hyror bredband	182 568	182 725
	Hyror övrigt	16 800	4 200
	Övriga primära intäkter	64 355	104 153
	Summa Bruttoomsättning	7 824 334	6 836 836
	Hyresbortfall	0	-241
	Summa	0	-241
	Summa Nettoomsättning	7 824 334	6 836 595
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	259 841	0
	Övriga sekundära intäkter	496 320	519 025
	Summa Övriga rörelseintäkter	756 162	519 025

Avser bla 172 240 kr elstöd och 316 600 kr garagekompensationen år 2 av 10 år

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-762 456	-749 086
	Snö och halk-bekämpning	-179 475	-171 328
	Reparationer	-628 449	-393 413
	Planerat underhåll	-19 375	-47 119
	Försäkringsskador	-321 453	0
	EI	-755 746	-946 466
	Uppvärmning	-820 763	-746 961
	Vatten	-437 578	-299 526
	Sophämtning	-144 517	-245 114
	Fastighetsförsäkring	-111 840	-101 371
	Kabel-TV och bredband	-188 340	-201 965
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-45 300	-45 300
	Förvaltningsavtalskostnader	-378 115	-267 752
	Övriga driftkostnader	0	-2 193
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 793 410	-4 217 594
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-50 000	-55 189
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-24 362	-58 004
	Administrationskostnader	-24 513	-47 256
	Extern revision	-15 000	-18 500
	Konsultkostnader	-5 395	0
	Medlemsavgifter	-19 990	-19 990
	Föreningsverksamhet	-28 865	-15 410
	Övriga förvaltningskostnader	-19 704	-12 754
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-187 829	-227 103
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 250	-4 830
	Övriga arvoden	-110 250	-101 430
	Löner och övriga ersättningar	-441	-989
	Sociala avgifter	-19 069	-19 000
	Övriga personalkostnader	0	-1 350
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-135 010	-127 599

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	16 185	1 735
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	1 285
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	11 792	5 530
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27 977	8 550
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 928 060	-920 082
	Övriga räntekostnader	-727	-82
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 928 787	-920 164
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	556 823 000	556 823 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	202 955 000	202 955 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	220 823	0
	Årets investeringar	0	220 823
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	759 998 823	759 998 823
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 038 611	-7 514 705
	Årets avskrivningar	-7 536 785	-7 523 906
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-22 575 396	-15 038 611
	<i>Utgående redovisat värde</i>	737 423 427	744 960 212
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 000 000	24 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 530 000	4 530 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	105 000 000	105 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	133 530 000	133 530 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	113 778 000	113 778 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	113 778 000	113 778 000

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>				
	Ingående värde andel i HSB	500	500		
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500		
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	1 954 231	2 154 577		
	Övriga fordringar	53 517	4 244		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 007 748	2 158 821		
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	249 533	299 085		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	249 533	299 085		
Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Handelsbanken	0	2 503 986		
	Handelsbanken	0	1 150		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	0	2 505 136		
Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,68%	2024-12-01	34 000 000	0
	Stadshypotek AB	0,89%	2025-03-01	36 881 000	380 000
	Stadshypotek AB	1,02%	2026-03-01	36 881 000	380 000
				107 762 000	760 000
	Långfristig del			73 762 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			760 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			34 000 000	
	Kortfristig del			34 760 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			760 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 040 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,13%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	4,68%	2024-12-01	34 000 000	0
	Stadshypotek AB	0,89%	2025-03-01	36 881 000	380 000
	Stadshypotek AB	1,02%	2026-03-01	36 881 000	380 000
				107 762 000	760 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			760 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			34 000 000	
	Kortfristig del			34 760 000	

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	44 120	22 057
	Källskatt	31 931	0
	Övriga kortfristiga skulder	10 786	12 146
	<i>Summa Övriga skulder</i>	86 837	34 203

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	681 326	577 557
	Upplupna räntekostnader	186 662	75 890
	Övriga upplupna kostnader	442 669	533 908
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 310 657	1 187 355

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Finnboda Trädgårdar i Nacka, org.nr. 769633-4429

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Finnboda Trädgårdar i Nacka för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Trädgårdar i Nacka för räkenskapsåret 2023 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 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 revisionsssed 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 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

Johan Nohall
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MADJID BEHDJOU

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 15:09:29



GREGER ASSERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:21:08



HANS-GUNNAR ISAKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 12:46:20



ANNE-MARIE TRÄFF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 10:45:42



LARS ANDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 12:22:47



INGER BLOMDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 13:19:33



KENT RYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 12:20:22



MONICA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 10:48:05



JOHAN NOHALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 20:14:12



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 11:39:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN NOHALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 08:39:08



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 11:31:27



Valberedningens förslag till föreningsstämman den 29 maj 2024

Styrelseledamöter:

Madjid Behdjou	Omval på 2 år (2026)
Anne-Marie Träff	Omval på 2 år (2026)
Lars Anderberg	Omval på 2 år (2026)
Monica Pettersson	Vald på 2 år (2025)
Hans-Gunnar Isaksson	Vald på 2 år (2025)
Inger Blomdahl	Vald på 2 år (2025)
Kent Ryberg	Vald på 2 år (2025)
Greger Assersson	HSB

Styrelsesuppleant:

Björn Strimfors	Vald på 2 år (2025)
-----------------	---------------------

Revisor:

Ritva Helgesson	Nyval 1 år (2025)
-----------------	-------------------

Revisorsuppleant:

Susanne Telby	Nyval 1 år (2025)
---------------	-------------------

Valberedning – tillfrågade och har accepterat:

Klas Lindberg, sammankallande	omval 1 år
Bo Eriksson	nyval 1 år
Elisabet Lundberg	nyval 1 år

Arvoden:

Valberedningen föreslår att arvoden till styrelsen, revisorer och valberedning skall vara oförändrade under nästa verksamhetsår och föreslår därmed:

- att 2 prisbasbelopp, motsvarande 114 600 SEK (2024 års prisbasbelopp) skall utgå till styrelsen att fritt fördela inom sig.
- att revisorn får ett arvode på 10 % av 2024 års prisbasbelopp = 5730 SEK
- att valberedningen får ett arvode på 10 % av 2024 års prisbasbelopp = 5730 SEK, att fritt fördela inom sig

Motion nr 1 Amortering och senaste avgiftshöjning

Väl medveten om att inte alla beslut som en styrelse måste ta kan falla alla medlemmar i smaken så bör en styrelse - åtminstone den som vill ha sina medlemmars förtroende - inte vara faktaresistent. Måtte det inte vara principskäl som ställer till det. Även ett visst mått av lyhördhet inför medlemmars oro skadar inte.

Givet att alla förstår att det blivit kostnadsökningar på alla fronter så kan man ha i åtanke att en hög inflation samtidigt 'äter upp' en del skuld också.

Den låga bedömningen (ratingen) som vi har under ett flertal år framöver är i sig inget att oroa sig för eftersom det är normalt i storstadsområden och i synnerhet för nybyggnation.

Att därtill höja månadsavgifterna för att extra amortera som styrelsen nu bestämt kommer INTE att höja vår rating eftersom det höjer månadsavgiften avsevärt och samtidigt sänker lägenhetspriset.

Varför ska styrelsen nödvändigtvis göra stora **extra** amorteringar när det inte är nödvändigt, inte föreskrivs av den ekonomiska planen och i en tid som redan är tuffare än på årtionden för många medlemmar?

Hur stora avgiftshöjningar kommer att behövas och hur ser föreningens likviditet ut om ett år och framåt när vi envisas med att göra stora extra amorteringar?

Att amortera på det föreslagna sättet (styrelsemeddelande dat. 2023-12-04) slår ganska brutalt på månadsavgiften och sänker i närtid lägenhetsvärdena. Det kan de senaste försäljningarna vittna om.

Självklart ska vi amortera. Varför inte amortera enl. årsredovisningen år 2022 under tre år och sedan öka successivt.

Förslag till stämman ska rösta för :

Amortera årligen under de närmaste 3 åren enligt årsredovisningen 2022 (ca. 780.000/år.)

Martha Gordes Lindberg
hus 41, lgh 070
29 februari, 2024

Styrelsen vill bemöta påståendena i motionen:

att vi saknar lyhördhet
att vi skulle vara faktaresistent.

Styrelsen har hållit ett möte i klubbhuset 2023-12-11, föregånget av ett tidigare möte sammankallat av en grupp medlemmar som framfört kritik. Efter mötet har styrelsen i en utförlig information 2024-02-03 förklarat sin ståndpunkt till samtliga medlemmar.

Efter det att det kommit till styrelsens kännedom att flera medlemmar i föreningen känt oro för strålning, haft estetiska synpunkter samt att den av entreprenören erbjudna ersättningen om ca 60.000 kr med KPI indexering, skulle vara för låg bjöd styrelsen in entreprenören till ett möte 2024-02-28 med medlemmarna.

Efter det mötet valde styrelsen efter en sammanvägd bedömning av det som kom fram på mötet, samt ett takläggage i sen tid tacka nej till installationen av 5G mast på hus 2.

Vi är välutbildade och erfarna, vi följer den ekonomiska utvecklingen, den ekonomiska debatten och vi har HSB:s organisation till vårt förfogande.

Motionären refererar förmodligen till 1970-talet. Då hade vi hög inflation och löneökningarna var högre än räntorna. Den lyckliga omständigheten gäller väldigt få i vår åldersgrupp. Att pensioner kommer att stiga mer än inflationen är nog uteslutet. Det är även tveksamt för lönerna, även om reallönerna ökat under flera år är det inte så nu. Riksbanken hade då inte heller ett inflationsmål på 2%, det infördes på 1990-talet.

Riksbanken är nämligen fast besluten att bekämpa inflationen, och vapnet är de höjda realräntorna. Vi kommer att ha hög styrränta tills inflationen faller tillbaka, och det blir också reellt höga räntor tills inflationen stabiliserats på 2%.

Alla rekommendationer om amortering för brf som ges idag ligger kring 2%, dvs 50 år (se även motionssvar på motion nr 2). Tanken med amortering på 2% är inte att vara skuldfri om 50 år. Föreningen kommer att ha höga underhållskostnader om 20-30-40...år. Då ska det finnas möjlighet att ta upp nya lån, med bra villkor.

Styrelsen rekommenderar samtliga att läsa HSB:s tidning Hemma i HSB nr 1 2024 där amortering samt slitage har förklarats på sidorna 8-9.

Motionären påstående att föreningens rating inte är något att oroa sig för över tid är felaktig. Ratingen har ett samband med räntekänslighetsindex, vilket styrelsen har erfart i ränteförhandlingar. Hög räntekänslighetsgrad ses som en risk från bankerna sida vilket får till följd en högre räntesättning samt amorteringskrav.

Att med hänvisning till att lägenhetsvärdena gått ner i närtid och att den enskilde bostadsrättsinnehavaren skulle göra en förment förlust vid en försäljning kan inte ses som ett argument för ett införande av treårig minimering av amortering. Lägenhetsvärdet påverkas inte enbart av aktuell månadsavgift och det är väl allmänt känt att svårigheten att få lägenheter sålda till önskat pris inte gäller enbart vår förening.

Styrelsens uppgift är att se till kollektivets bästa både kort och långsiktigt, att fastställa föreningens amorteringar faller under löpande förvaltning och ska ej bestämmas av en årsstämma då förutsättningarna snabbt kan förändras.

Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Motion nr 2 Förslag att förhandla med fler banker kring våra lån för bättre villkor

Föreningen har sina lån, såväl bundna som obundet endast i SHB och vän av konkurrens undrar förstås varför styrelsen lägger allt i en korg? I fall man förhandlat med flera banker så har det dock inte redogjorts för oss.

Erfarenheten visar att det är felriktat lojalitet om man tror att det inte lönar sig att 'spela ut' bankerna mot varandra. De är mer än benägna att tävla om att få förvalta stora lån och gnuggar annars händerna över de som sitter stilla i båten.

I dagens läge med höga räntor är det ett gyllene läge att förhandla med fler banker för att få bästa möjliga villkor eftersom många går över till rörligt (3 månaders bindning) tills ränta förhoppningsvis stabiliserats på en lägre nivå.

Förslag till stämman:

Ge i uppdrag till styrelsen att inför nästa omläggning av lån ta in offerter från ytterligare minst två banker för utvärdering och att kunna pressa räntan.

Martha Gordes Lindberg
Hus 41, lgh 070
29 feb. 2024

Styrelsens svar på motionen

Styrelsen kan berätta att såväl under 2022 som 2023 har löpande kontakter med olika kreditinstitut förevarit.

2022 var det endast ett annat kreditinstitut som var villig att diskutera lån till en vid det tillfället relativt nybildad brf. Då detta endast erbjöd fastighetslån till bostadsrättsföreningar med Stiborbindning, vilket vi anser vara svåröverskådligt varför styrelsen valde att avvakta med en ansökan.

Styrelsen har under 2023 fortsatt att konkurrensutsätta Handelsbanken beträffande det lån som löper med rörlig ränta, 90 dagars bindning.

Under 2024 har kontakterna med alternativa långivare fortsatt. Exempelvis har en kreditgivare lämnat en offert per 2024-02-20, och då med krav på rak amortering över en 50 årig plan, dvs 2% per år, vilket numera framstår som ett branschkrav. Genom att behålla Handelsbanken ges styrelsen ett visst manöverutrymme när det gäller amorteringstakten.

Styrelsen har för avsikt att aktivt söka alternativ till Handelsbanken genom att ta in offerter från flertal kreditgivare – särskilt för de lån som förfaller 2025-03-01 samt 2026-03-01.

Då Handelsbanken inte har pantförskrivit överhypoteken kan en omläggning ske relativt snabbt vid en överflyttning till annan bank.

Motionen anses besvarad.

Motion nr 3

Översyn av föreningens avtal.

Avgiftshöjningen inom Brf Finnboda har ökat lavinartat. Det är därför angeläget att gå igenom kostnader inom föreningen.

Bakgrund

Fastighetsskötsel och lokalvård kostar enligt årsredovisning för **2022 920 414 kronor**. Har styrelsen begärt in offerter från till exempel städfirmor och trädgårdsskötsel?

Något som är mycket kostsamt för föreningen är underhållsleverantör av hissar. Har styrelsen tagit in egna offerter?

Finns det övriga poster där anbud kan begäras?

Förslag till beslut

Uppmanar styrelsen till att se över HSB:s avtal och övergå till att teckna egna avtal utifrån begärda offerter. Detta för att minska på föreningens utgifter och därmed reducera hyran.

Nacka 2024-02-20



Monika Forhammar i 41:an.

Styrelsens svar på motionen

Styrelsen har via HSB:s styrelsestödsystem en god överblick över när föreningens avtal förfaller till omförhandling och därmed ges tillfälle till genomgång. Både pris och kvalitet på service är viktig. Mycket av servicen upphandlas av eller via HSB vilket även underlättar kontakter och samordning och garanterar kontinuitet vilket vi för närvarande värderar mer än en möjlig kostnadsbesparing genom att handla upp service av andra leverantörer.

Vad det gäller specifikt hissarna så står Skanska för serviceavtal de fem första åren och föreningen betalar för stopp och reparationer som inte täcks av garantier eller försäkring. Det ter sig inte lämpligt att anlita ytterligare en annan firma än den Skanska anlitar.

Motionären har efter motionstidens utgång kommit in med ett tilläggsyrkande som innebär en sänkning av servicegraden, dvs dubblat intervall för hämtning av avfall och städning. Styrelsen anser att detta riskerar att medföra sanitära olägenheter (lukt/insekter), ökat slitage på dörrar och hissar samt minskad trivsel. Visserligen är de flesta medlemmarna ansvarstagande och håller rent efter både sig och sina grannar, men undantag finns och konflikter uppstår tyvärr ibland och vi vill inte öka risken för dessa.

Kostnadsbesparingen av motionärens förslag bedöms inte vara stora, men skulle minska trivsel och öka slitage och risk för skador.

Det utesluter dock inte att dessa och liknande åtgärder kommer att vägas in vid avtalsförnyelse och budgetarbete.

Styrelsen anser motionen besvarad.

Motion nr 4 Hissarna i brf Finnboda Trädgårdar

Många med mig uppfattar våra hissars driftprofil inte förefaller vara förankrade i verkligheten. Jag skriver förstås motionen - och står det denna, som en enskild medlem i bostadsrättsföreningen.

Ärendet

Hissdörrarna korta öppettid på våningsplanen.

a) Öppettiden är maximalt 5 sekunder, efter denna korta tid stängs hissdörren igen.

I sammanhanget står emellertid hisskorgen kvar på våningsplanet i flera minuter (och just det är ju bra), om den inte blir kallad från ett annat våningsplan.

Den korta öppettiden är helt omotiverad. Jag har följt upp liknande anomalier på andra håll, och inte hittat något som talar för att det antagligen inte måste vara så enligt något regelverk. Tvärt om, föreningar i Sjöstaden har ex. tillsammans med hissens underhållsleverantör ställt om parametrarna, så öppettiden förlängs så länge hissen står kvar på ett våningsplan, men är okallad från annat våningsplan.

b) I sammanhanget påkallar jag styrelsen uppmärksamhet på hissarnas "ofog" att stänga ner sig, för lite "grus" i dörrmaskineriets spår. Det har jag aldrig upplevt på samma sätt någon annan stans. Alls. Vore man lite konspiratoriskt lagd, skulle man kunna tro att underhållsleverantören faktiskt ställt någon typ känslighet så snålt det bara går!

Min känsla är att de föreslagna förändringarna dessutom, både förlänger hållbarheten på hissens dörrmaskineri och dessutom kan brf undvika att lite obefogat skrämna upp - framför allt nyinflyttade, att man absolut inte får hindra dörrens automatiska stängning, "för då kommer hissen att automatiskt stänga av sig". Det i sig- om det faktiskt händer, ger ju en extra faktura från underhållsleverantören till brf. Kan vi spara denna och liknande utgifter är det ju inget annat än väldigt bra för ekonomin..

Förslag till beslut

a) Jag föreslår att styrelsen beaktar motionen och beslutar att ta en dialog i ärendet med den avtalade underhållsleverantören förvatt utvärdera möjligheterna att justera dörrarnas öppettider, så de svara mer mot något praktiskt. Jag föreslår 12-15 sekunder.

b) Jag föreslår att styrelsen också beaktar motionen och beslutar att ta en seriös dialog i detta ärende, med en avtalade underhållsleverantören (alternativt byggherren som specificerat hissarna), för att utvärdera en bättre teknisk lösning.

Det finns säkert mycket mer att ta upp om hissarna funktion, förvaltning och serviceavtal, som borde gagna vår bostadsrättsförening. Ett prioriterat ärende för styrelsen under kommande styrelseperiod, anser motionären.

Tomas Sjöblom

Styrelsens svar på motionen

a) Att förlänga öppettiden om man inte kallar på den är ett i vårt tycke utmärkt förslag. Vi tar frågan vidare till hissleverantören.

b) Vi är inte ensamma om problemet med grus som dras in i fastigheten. Vi har haft en dialog med hisstillverkaren om att borra hål i spåren men inte sett det som ekonomiskt försvarbart. Kompletteringen med mattor framför hissarna har haft god effekt. Vi har vädjat till medlemmarna att hjälpa till genom att använda spårborstarna och kliva ÖVER spåren och INTE PÅ när man går in i hissen. I vinter har vi bara haft ett stopp som direkt orsakats av grus i spåren.

Styrelsen anser motionen besvarad.



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor