



Org Nr: 769611-2171

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka

Org.nr: 769611-2171

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka (769611-2171) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2020 – 31 december 2020.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020 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 vår 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.

ns

Samfälligheter/gemensamhetsanläggningar

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

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 garagedfarterna, 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

Inom hela området Finnboda Hamn, som omfattar 11 bostadsrättsföreningar och företaget Vimpelkullen, pågår en Lantmäteriförrättning. Ansvarig för förrättningen är Lantmäterimyndigheten i Nacka och delaktiga i processen är Finnboda Industrilokaler HB (FIHB) som representerar HSB, samtliga bostadsrättsföreningar, Vimpelkullen och Nacka kommun.

Den pågående corona-pandemin har försvårat arbetet och det har uppstått problem med möten och syneförrättningar i området

En hemställan från bostadsrättsföreningarna har skickats till Länsstyrelsen i Stockholm "Hemställan om att förelägga Nacka kommun att inrätta verksamhetsområde enligt paragraf 51 Vattentjänstlagen".

Arbetsgruppen har också träffat Nacka kommuns exploateringskontor.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Nio år i rad utan höjda årsavgifter. Även för 2021 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter då det ekonomiska läget är gott. Under räkenskapsåret har föreningen gjort en extra amortering på 3 MSEK. Styrelsen överväger att under 2021 göra ytterligare en extra amortering på 3 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 2020.

- Byte av belysning vid entréerna.
- Borttagning av träd och buskar samt utglesning mot Kvarnholmsvägen.
- Ny kompressor har installerats i värmeåtervinningssystemet
- Rengöring av rörsystemet för värme för att få bort föroreningar som bildats.
- Föreningen har investerat i en hjärtstartare som är placerad i entrén port 10.
- Föreningslokalen har renoverats, duschkabin installerats och nya möbler köpts in.
- Byte av garageportar.

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 2021 planeras bl.a.

- Injustering av värmesystemet (elementen)
- Radonmätning
- Återställande av fasader på marknivå utefter några hus.

Aktiviteter under året

På grund av corona-pandemin som drabbade hela samhället i början av året, beslutade styrelsen att ställa in såväl vårens som höstens städdagar. Styrelsen har utfört vissa av de uppgifter som vi gemensamt brukar utföra på städdagarna.

MS

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 vår hemsida, som nås via 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 ägde rum den 17 juni i Vilans skola. För att minska smittspridningen beslutade styrelsen, enligt den tillfälliga lag som infördes under våren 2020, att erbjuda medlemmarna i föreningen att poströsta inför stämman. Detta innebar att antalet deltagare som närvarade personligen vid stämman kunde hållas ner, samtidigt som föreningens medlemmar fick ett så stort inflytande som möjligt.

Vid stämman närvarade 18 medlemmar personligen och 24 medlemmar hade lämnat in poströster.

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: Birgitta Boström, Jenny Holmström och Stefan Larsson.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden. Sedan april har styrelsemötena hållits 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 Oskar Elisson och revisorssuppleant Ulrika Agerskans, båda valda vid föreningsstämman, samt Bo Revision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Annette Bernström (ordförande) och Anders Sedman.

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid årsskiftet utgjordes föreningens medlemmar av 197 (193) 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 18 överlåtelser skett.

Arvoden

Enligt stämmobeslut uppgår styrelsearvodet för 2020 till 4 prisbasbelopp för styrelsen att fritt fördela mellan sig. Föreningens internrevisor erhåller 5 000 kronor i arvode.

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.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	794	794	794	794	794
Totala Intäkter kr/kvm*	932	908	909	906	903
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	344	359	334	404	326
Belåning, kr/kvm	9 566	9 904	10 338	10 628	10 774
Räntekänslighet	12%	12%	13%	13%	14%
Drift och underhåll kr/kvm	467	441	476	389	407
Energikostnader kr/kvm	137	156	155	140	161

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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	10 291	10 105	10 064	9 983	9 904
Resultat efter finansiella poster	375	489	558	1 067	-2 903
Soliditet	67%	65%	64%	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	10 291 277
Rörelsekostnader	- 8 669 030
Finansiella poster	- 1 246 805
Årets resultat	375 442

Planerat underhåll	673 199
Avskrivningar	2 542 504
Årets sparande	3 591 146

Årets sparande per kvm total yta **344 kr** *NA*

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	201 435 000	0	2 661 818	-2 111 242	488 638
Reservering till fond 2020		0	2 231 000	-2 231 000	
Ianspråktagande till fond 2020			-673 199	673 199	
Balanserat i ny räkning				488 638	-488 638
Årets resultat					375 442
Belopp vid årets slut	201 435 000	0	4 219 619	-3 180 405	375 442


Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	- 1 622 604
Årets resultat	375 442
Reservering till underhållsfond	- 2 231 000
Ianspråktagande av underhållsfond	673 199
Summa till stämmans förfogande	- 2 804 963

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	- 2 804 963
-------------------------	-------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

		2020-01-01	2019-01-01
Resultaträkning		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 984 852	10 105 418
Övriga rörelseintäkter	Not 2	306 425	0
Summa rörelseintäkter		10 291 277	10 105 418
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-5 765 222	-5 558 828
Övriga externa kostnader	Not 4	-91 367	-122 443
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-269 937	-268 885
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 542 504	-2 542 504
Summa rörelsekostnader		-8 669 030	-8 492 660
Rörelseresultat		1 622 247	1 612 758
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 942	9 598
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 253 747	-1 133 718
Summa finansiella poster		-1 246 805	-1 124 120
Årets resultat		375 442	488 638

na

**HSB Bostadsrättsförening Finnroda Port i Nacka**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	300 068 883	302 611 387
		<u>300 068 883</u>	<u>302 611 387</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>300 069 383</u>	<u>302 611 887</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		67 404	14 624
Övriga fordringar	Not 10	1 138 465	2 756 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	321 416	279 295
		<u>1 527 286</u>	<u>3 050 613</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 13	25 233	15 434
Summa omsättningstillgångar		<u>4 552 519</u>	<u>5 066 047</u>
Summa tillgångar		<u>304 621 901</u>	<u>307 677 934</u>

nk


**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	201 435 000	201 435 000
Yttre underhållsfond	4 219 619	2 661 818
	<u>205 654 619</u>	<u>204 096 818</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 180 405	-2 111 242
Årets resultat	375 442	488 638
	<u>-2 804 963</u>	<u>-1 622 604</u>
Summa eget kapital	<u>202 849 656</u>	<u>202 474 214</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 61 136 486	99 823 331
	<u>61 136 486</u>	<u>99 823 331</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 38 686 845	3 524 900
Leverantörsskulder	319 965	406 510
Skatteskulder	8 889	83 449
Övriga skulder	Not 16 22 359	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 597 702	1 365 530
	<u>40 635 759</u>	<u>5 380 389</u>
Summa skulder	<u>101 772 245</u>	<u>105 203 720</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>304 621 901</u>	<u>307 677 934</u>

m

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	375 442	488 638
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 542 504	2 542 504
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 917 947	3 031 143
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-95 085	583
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	93 425	-437 269
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 916 287	2 594 457
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-3 524 900	-4 524 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 524 900	-4 524 900
Årets kassaflöde	-608 613	-1 930 443
Likvida medel vid årets början	4 711 289	6 641 732
Likvida medel vid årets slut	4 102 676	4 711 289

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



HSB Bostadsrättsförening Finnroda Port i Nacka

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.

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 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

is

**HSB Bostadsrättsförening Finnroda Port i Nacka**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 288 520	8 288 520
Individuell mätning el	487 262	594 315
Hyrer	1 174 100	1 176 529
Övriga intäkter	144 470	131 883
Bruttoomsättning	10 094 352	10 191 247
Avgifts- och hyresbortfall	-109 500	-85 829
	9 984 852	10 105 418
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	306 425	0
	306 425	0
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 157 812	1 008 765
Reparationer	629 389	440 713
El	520 789	715 215
Uppvärmning	945 293	1 034 740
Vatten	536 246	516 833
Sophämtning	391 570	264 142
Fastighetsförsäkring	116 832	106 211
Kabel-TV och bredband	265 716	284 734
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	242 216	235 765
Förvaltningsarvoden	244 028	204 816
Övriga driftkostnader	42 132	36 442
Planerat underhåll	673 199	710 453
	5 765 222	5 558 828
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	8 085
Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 371	31 180
Administrationskostnader	38 806	35 928
Extern revision	16 000	13 000
Konsultkostnader	240	12 500
Medlemsavgifter	22 950	21 750
	91 367	122 443
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	190 400	189 600
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	10 000	10 000
Sociala avgifter	64 537	64 285
	269 937	268 885
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	867	809
Ränteintäkter HSB placeringskonto	635	763
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 727	7 372
Övriga ränteintäkter	713	654
	6 942	9 598
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 252 347	1 132 637
Övriga räntekostnader	1 400	1 081
	1 253 747	1 133 718

NA

**HSB Bostadsrättsförening Finnroda Port i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	288 998 000	288 998 000
Ingående anskaffningsvärde mark	33 119 000	33 119 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 117 000	322 117 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-19 505 613	-16 963 108
Årets avskrivningar	-2 542 504	-2 542 504
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 048 117	-19 505 613
Utgående redovisat värde	300 068 883	302 611 387
Taxeringsvärde		
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
Summa taxeringsvärde	263 364 000	263 364 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	21 231	21 048
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 076 808	1 120 763
Placeringskonto HSB Stockholm	635	1 575 092
Övriga fordringar	39 791	39 791
	1 138 465	2 756 694
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	306 962	277 795
Upplupna intäkter	14 455	1 500
	321 416	279 295
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	2 000 000
	3 000 000	2 000 000

m

**HSB Bostadsrättsförening Finnroda Port i Nacka**

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 13	Kassa och bank		
	SEB	25 233	15 434
		25 233	15 434

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788960421	0,53%	2021-04-01	17 691 000	0
Nordea	39788960448	0,85%	2023-03-15	17 000 000	0
Nordea	39788960456	0,99%	2025-03-19	18 000 000	0
SEB	33133596	1,50%	2021-01-28	20 995 845	524 900
SEB	34887098	1,44%	2022-03-28	26 136 486	0
				99 823 331	524 900

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 97 198 831

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 61 136 486

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, nästa års amortering	524 900	3 524 900
Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts under nästa år	38 161 945	0
	38 686 845	3 524 900

Not 16 Övriga skulder

Momsskuld	16 980	0
Övriga kortfristiga skulder	5 379	0
	22 359	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	839 202	773 496
Övriga upplupna kostnader	758 500	592 034
	1 597 702	1 365 530

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



HSB Bostadsrättsförening Finnroda Port i Nacka

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 18 mars 2021


Ann-Mari Söderström


Birgitta Boström


Demem Nzeribe


Jacob Andersson


Jenny Holmström


Stefan Larsson


Yiva Mattsson

Vår revisionsberättelse har 2021-04-02 lämnats beträffande denna årsredovisning


Oskar Elisson
Av föreningen vald revisor


Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Joakim Hall

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 2020.

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 2020 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. 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 revisionssed 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 / 4 - 2021



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Oskar Elisson
Av föreningen vald revisor