



# HSB BRF FINNBODA DOCKLAND ÅRSREDOVISNING 2019



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.



Org Nr: 769622-0941

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

Org.nr: 769622-0941

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31 *LNH*





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-01-01 - 2019-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:74 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	40	2 934
Hysesrätter	0	0
Lokaler	0	0
Parkeringar och garageplatser	20	0

Föreningens fastighet är byggd 2015 värdeår 2015.

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

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Finnboda Hamnplans garage.

Den gemensamhetsanläggning som är klar är den för Finnboda Hamngarage.

I denna ingår, förutom Finnboda Dockland, Finnboda Pirar och Finnboda Hamnplan.

Föreningens andel är 21 %.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Tak	Genomfört åtgärder för att förbättra taksäkerheten. Innefattade förankring av stege och montering av fästpunkter för linor
2019	Dörrar	Installerat automatiska dörröppnare för ett antal gemensamma dörrar för att förbättra tillgängligheten.
2019	Undercentral	Installation av s.k. kriskoppling
2019	Ventilation	Planenligt filterbyte i samtliga lägenheter
2019	Ventilation	OVK-besiktning

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Dagvattenbrunnar	Slamsugning i enlighet med underhållsplanen
2020	Cykelrum	Bättre förvaringslösningar för cyklar då rummet ofta blir överfullt.

#### Övriga väsentliga händelser

Föreningen gjorde i april 2019 en extra amortering på 800 000 kr på ett av föreningens lån.

Föreningen planerar att göra ytterligare en extra amortering på 800 000 kr i april 2020.

*MSK*



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

---

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. Vid stämman deltog 16 medlemmar varav 13 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-21 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mattias Frisk	Ledamot
Ulrika Palmblad Wennergren	Ledamot
Gustav Karlsson	Ledamot
Michaela Blomquist	Ledamot
Rostam Pouranpir	Ledamot
Katarina Huldt	Ledamot
Louise Fernerud	HSB-ledamot
Gunnel Jansson	Suppleant
Sara Heldt	Suppleant

Under perioden från stämman 2019-05-21 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Gunnel Jansson	Ledamot
Gustav Karlsson	Ledamot
Ulrika Palmblad-Wennergren	Ledamot
Mattias Frisk	Ledamot
Michaela Zappalá, f.d Blomquist	Ledamot
Rostam Pouranpir	Ledamot avflyttad 2019-12-19
Louise Fernerud	HSB-ledamot
Sara Heldt	Suppleant
Sasa Stamenkovic	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ulrika Palmblad Wennergren, Gustav Karlsson, Michaela Zappalá, Sara Heldt och Sasa Stamenkovic.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mattias Frisk, Gustav Karlsson, Ulrika Palmblad-Wennergren och Rostam Pouranpir. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Christian Andersson	Föreningsvald ordinarie
Rasmus Movérare	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte haft någon representant i HSB:s fullmäktige.

### Valberedning

Valberedningen består av Linda Nilsson och Lovisa Roth.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgäenlig fastighetsbesiktning genomfördes ej eftersom garantitiden fortfarande löper.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

*CSK*



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

### Hållbarhet

#### Ekonomi

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

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Föreningen anordnade en bytesmarknad under en av sina städdagar för att uppmuntra till återanvändning.

Det var populärt och ledde till att betydligt färre saker behövde slängas.

#### Social

Föreningen anordnar två städdagar per år då medlemmarna tillsammans vårdar fastigheten och omgivningarna.

Det är också ett tillfälle att lära känna sina grannar. Föreningen brukar också anordna två mingel per år där medlemmarna bjuds på lättare förtäring. Det görs också för att stärka gemenskapen i huset.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 64 (61) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 7 (8) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fyra åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	701	701	701	748
Totala Intäkter kr/kvm	937	929	925	1 000
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	214	258	233	235
Belåning, kr/kvm	9 389	9 685	9 715	10 085
Räntekänslighet	13%	14%	14%	13%
Drift och underhåll kr/kvm	536	487	476	497
Energikostnader kr/kvm	147	147	173	150

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt 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	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 749	2 726	2 713	2 933
Resultat efter finansiella poster	-1 609	-1 474	-1 550	-1 551
Soliditet	83%	83%	83%	83%

(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	2 748 768
Rörelsekostnader	- 3 993 793
Finansiella poster	- 363 865
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 608 890</b>
Planerat underhåll	+ 10 625
Hyreskompensation garage	- 74 500
Avskrivningar	+ 2 227 384
<b>Årets sparande</b>	<b>554 619</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>189</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	150 450 000	0	201 424	-3 493 959	-1 473 801
Reservering till fond 2019			86 000	-86 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-10 625	10 625	
Balanserat i ny räkning				-1 473 801	1 473 801
Årets resultat					-1 608 890
Belopp vid årets slut	150 450 000	0	276 799	-5 043 135	-1 608 890

*MF*





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

---

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-5 043 135
Årets resultat	-1 608 890
	<u>-6 652 025</u>

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-4 967 760
Årets resultat	-1 608 890
Reservering till underhållsfond	-86 000
Ianspråktagande av underhållsfond	10 625
Summa till stämmans förfogande	<u>-6 652 025</u>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-6 652 025</b>
-------------------------	-------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 748 768	2 726 208
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 571 541	-1 427 941
Övriga externa kostnader	Not 3	-54 242	-71 933
Planerat underhåll		-10 625	-6 983
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-130 000	-129 514
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 227 384</u>	<u>-2 222 952</u>
Summa rörelsekostnader		-3 993 793	-3 859 324
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 245 025</b>	<b>-1 133 116</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 171	4 684
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-367 036</u>	<u>-345 369</u>
Summa finansiella poster		-363 865	-340 685
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 608 890</b>	<b>-1 473 801</b>

vst

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	171 084 200	173 087 903
Inventarier och maskiner	Not 8	2 057	4 114
		<u>171 086 257</u>	<u>173 092 017</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>171 086 757</u>	<u>173 092 517</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 519	4 311
Avräkningskonto HSB Stockholm		826 743	850 130
Placeringskonto HSB Stockholm		201 084	300 854
Övriga fordringar	Not 10	892	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	211 431	214 201
		<u>1 244 669</u>	<u>1 369 496</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	550 000	850 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 794 669</u>	<u>2 219 496</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>172 881 426</u></b>	<b><u>175 312 014</u></b>

c.d.

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	150 450 000	150 450 000
Yttre underhållsfond	276 799	201 424
	<u>150 726 799</u>	<u>150 651 424</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 043 135	-3 493 959
Årets resultat	-1 608 890	-1 473 801
	<u>-6 652 025</u>	<u>-4 967 760</u>
Summa eget kapital	<u>144 074 774</u>	<u>145 683 664</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 26 660 050	27 526 200
Övriga långfristiga skulder	Not 14 447 000	521 500
	<u>27 107 050</u>	<u>28 047 700</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 888 200	888 200
Leverantörsskulder	174 718	151 192
Skatteskulder	12 940	18 172
Övriga skulder	Not 16 12 476	10 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 611 268	512 256
	<u>1 699 602</u>	<u>1 580 650</u>
Summa skulder	28 806 652	29 628 350
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>172 881 426</u></b>	<b><u>175 312 014</u></b>

014

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 608 890	-1 473 801
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 227 384	2 222 952
Kassaflöde från löpande verksamhet	618 494	749 151
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 670	176 540
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	118 953	-81 848
Kassaflöde från löpande verksamhet	739 117	843 843
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-221 624	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-221 624	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-940 650	-162 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-940 650	-162 700
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-423 157</b>	<b>681 143</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 000 985</b>	<b>1 319 842</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 577 827</b>	<b>2 000 985</b>

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

UA



## **HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### **Avskrivning fastighet**

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,38 % av anskaffningsvärdet.

#### **Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### **Fond för yttre underhåll**

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

#### **Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

*U4*

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 056 320	2 056 320
Årsavgifter el	241 487	231 860
Årsavgifter vatten	67 902	59 932
Hyror	193 325	188 831
Bredband	86 646	78 792
Övriga intäkter	103 088	110 473
Bruttoomsättning	<u>2 748 768</u>	<u>2 726 208</u>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	305 674	261 230
Löpande underhåll	140 776	75 439
Löpande underhåll garage	40 989	64 404
El	285 574	268 029
Uppvärmning	331 819	335 344
Vatten	124 536	120 157
Sophämtning	47 485	39 922
Fastighetsförsäkring	28 547	26 748
Kabel-TV och bredband	92 010	92 052
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	12 108	8 978
Förvaltningsarvoden	143 159	116 577
Övriga driftkostnader	18 865	19 060
	<u>1 571 541</u>	<u>1 427 941</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 012	6 477
Administrationskostnader	19 330	14 819
Extern revision	9 500	9 500
Konsultkostnader	0	28 738
Medlemsavgifter	12 400	12 400
	<u>54 242</u>	<u>71 933</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	91 000	91 000
Revisionsarvode	3 000	3 000
Övriga arvoden	3 000	4 550
Sociala avgifter	33 000	30 964
	<u>130 000</u>	<u>129 514</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	327	220
Ränteintäkter HSB placeringskonto	230	301
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 529	4 057
Övriga ränteintäkter	85	106
	<u>3 171</u>	<u>4 684</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	366 949	345 265
Övriga räntekostnader	87	104
	<u>367 036</u>	<u>345 369</u>

OK



## HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	161 129 000	161 129 000
Anskaffningsvärde mark	19 000 000	19 000 000
Årets investeringar	221 624	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>180 350 624</b>	<b>180 129 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-7 041 097	-4 820 202
Årets avskrivningar	-2 225 327	-2 220 895
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 266 424</b>	<b>-7 041 097</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>171 084 200</b>	<b>173 087 903</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler (21% av garage)	1 218 000	912 240
Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	19 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>82 218 000</b>	<b>68 912 240</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	10 285	10 285
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 285</b>	<b>10 285</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-6 171	-4 114
Årets avskrivningar	-2 057	-2 057
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 228</b>	<b>-6 171</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 057</b>	<b>4 114</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	892	0
	<b>892</b>	<b>0</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	111 574	123 228
Upplupna intäkter	99 857	90 973
	<b>211 431</b>	<b>214 201</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	550 000	850 000
	<b>550 000</b>	<b>850 000</b>

WZ



**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank hypotek	2855495277	0,52%	2020-01-28	8 093 000	800 000
Swedbank hypotek	2855495293	0,97%	2023-10-25	9 562 250	88 200
Swedbank hypotek	2856880873	1,04%	2020-10-23	9 893 000	0
				<b>27 548 250</b>	<b>888 200</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 26 660 050Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 23 907 250**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 29 679 000 29 679 000**Not 14 Övriga skulder**Hyreskompensation garage år 5-10 **447 000** **521 500****Not 15 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld **888 200** **888 200****Not 16 Övriga skulder**

Momsskuld	12 476	10 830
Övriga skulder	0	0
	<b>12 476</b>	<b>10 830</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	69 857	36 980
Förutbetalda hyror och avgifter	189 810	162 050
Övriga upplupna kostnader	310 612	313 226
	<b>570 279</b>	<b>512 256</b>

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

*MA*



**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

**Noter**

**2019-12-31 2018-12-31**

**Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 11/3 2020

  
Gunnel Jansson

  
Gustav Karlsson

  
Louise Fernerud

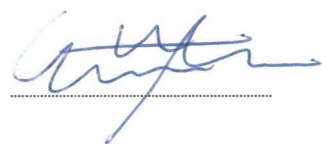
  
Mattias Frisk

  
Michaela Zappala

  
Rostam Pouranpir

  
Ulrika Palmblad Wennergren

Vår revisionsberättelse har 2020-05 - 05 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Martin Fredriksson

Av föreningen vald revisor

  
Martin Fredriksson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Finnboda Dockland i Nacka, org.nr. 769622-0941

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Dockland i Nacka för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 uppger, 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.

*CAF*

## 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 Dockland i Nacka för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 5 10- 2020



Martin Fredriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christian Andersson  
Av föreningen vald revisor



# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.



**HSB – där möjligheterna bor**