



Org Nr: 769616-8272

**Styrelsen för
HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka**

Org.nr: 769616-8272

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping letters, likely representing the name of the board member or auditor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Samtliga medlemmar i HSB brf Finnboda Terrass kallas till ordinarie föreningsstämma

Tid: Tisdagen den 7 maj 2019 kl. 18:30

Plats: Vilans Skola, Danvikshemsvägen 4

Förtäring serveras från kl.: 18:00

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Frågan om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Redovisning av produktionskostnad och finansiering
12. Genomgång av revisorernas berättelse
13. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
14. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
15. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsen 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 suppleanter
21. Val av revisor/er och suppleanter
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a) Inkommen motion från Johan Berg avseende installation av ladd stolpar vid markparkering och ladd uttag i garaget
26. 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 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. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Välkommen till ordinarie föreningsstämma!

Styrelsen



Org Nr: 769616-8272

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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 37:67, Nacka kommun

Föreningen har sitt säte i Nacka

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm |
|-------------------|-------|-------|
| Bostadsrätter | 93 | 8 006 |
| Parkeringsplatser | 45 | |
| Garageplatser | 39 | |

Föreningens fastighet är byggd 2017 värdeår 2017

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i följande samfälligheter och gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning Finnboda Kajgarage. Denna gemensamhetsanläggning avser delägarförvaltad garage. Övriga delägare är HSB Brf Finnboda Pirar och HSB Brf Finnboda Udde.

Gemensamhetsanläggning grönyta. Avser yta belägen mellan HSB Finnboda Terrass och HSB Brf Finnboda Udde. Övriga delägare är HSB Brf Finnboda Pirar och HSB Brf Finnboda Udde.

Övriga gemensamhetsanläggningar:

En gemensamhetsanläggning är under bildande som omfattar ytparkeringar, ledningar och gator på Finnboda Varvsväg och Finnboda Kajväg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Från 1 januari 2019 höjs årsavgifterna med 2 %

Genomfört och planerat underhåll

Föreningens fastighet färdigställdes 2017 varför inget planerat underhåll genomförts under 2018.

Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|----------|-------------|--------|
|----------|-------------|--------|

| | | |
|---------------------------------|--|--|
| Fastigheten färdigställdes 2017 | | |
|---------------------------------|--|--|

Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|----------|-------------|--------|
|----------|-------------|--------|

| | | |
|---------------------------------|--|--|
| Fastigheten färdigställdes 2017 | | |
|---------------------------------|--|--|

Övriga väsentliga händelser

Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 augusti 2018.

Under 2018 amorterade föreningen 4.375.000 kr och kommer under 2019 amortera 1.575.000 kr.

Detta kan med de räntor som föreningen har ske inom ramen för den ursprungliga ekonomiska planen.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12. Vid stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

MM *zc*



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnroda Terrass i Nacka

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

| Roll | Styrelsemedlem |
|-----------------|-----------------------|
| Ordförande | Thomas Karlsson |
| Vice ordförande | Mats Hansson |
| Sekreterare | Camilla Brännfors |
| Ledamot | Caroline Ferbus-Maars |
| Ledamot | Fredrik Berg |
| Ledamot | Katarina Helin |
| Suppleant | Susanne Sandblom |
| Suppleant | Johan Blomster |
| Suppleant | Anne Lindholm |

Efter ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2018 har haft följande sammansättning

| | |
|-----------------|-----------------------|
| Ordförande | Thomas Karlsson |
| Vice ordförande | Mats Hansson |
| Sekreterare | Camilla Brännfors |
| Ledamot | Caroline Ferbus-Maars |
| Ledamot | Fredrik Berg |
| Ledamot | René Lintunen |
| Ledamot | Eva Hedenskog |
| Suppleant | Susanne Sandblom |
| Suppleant | Johan Blomster |
| Suppleant | Anne Lindholm |
| Suppleant | Tony Axelsson |

Susanne Sandström, suppleant i styrelsen, och Thomas Karlsson, ledamot och ordförande i styrelsen har avgått ur styrelsen den 5 november 2018.

Vid styrelsemötet den 5 november 2018 valdes Fredrik Berg till ny ordförande

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Adjungerade till styrelsen

Rickard Franc, Christina Lehnert, Johan Tjernström och Mikael Schönhoff är adjungerade till styrelsen.

Firmatecknare

Firmatecknare var fram till och med föreningsstämman den 12 juni 2018 Thomas Karlsson, Mats Hansson, Caroline Ferbus-Maars och Camilla Brännfors två i förening.

Firmatecknare efter föreningsstämman den 12 juni 2018 har varit Thomas Karlsson, Mats Hansson, Caroline Ferbus-Maars och Camilla Brännfors två i förening.

Från och med den 5 november har firman tecknats av Fredrik Berg, Mats Hansson, Camilla Brännfors och Caroline Ferbus-Maars två i förening

Revisorer

| | |
|-----------------|-----------------------------------|
| Petra Malmberg | Föreningsvald ordinarie |
| Joachim Lehnert | Föreningsvald suppleant |
| BoRevision AB | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen består av Lars-Gunnar Elgelund och Lars Claeson.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka

Underhållsplan

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

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes ej 2018 eftersom garantitiden fortfarande gäller.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 157 (150) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 8 (22) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå använder sig föreningen 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 | 2018 |
|--|--------|
| Årsavgift, kr/kvm | 631 |
| Totala Intäkter kr/kvm | 787 |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 274 |
| Belåning, kr/kvm | 12 238 |
| Räntekänslighet | 19% |
| Drift och underhåll kr/kvm | 348 |
| Energikostnader kr/kvm | 94 |

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. Intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) inräknas här.

Sparande till framtida underhåll

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år som kan användas till det framtida underhållet av föreningens fastighet. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme.

Beräkning av föreningens sparande/överskott visas nedan.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel en enskild medlem har av föreningens lån ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på föreningens samlade lån 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. Beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader.

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka**

| Övriga nyckeltal | 2018 | 2017 | * |
|-----------------------------------|--------|--------|---|
| Nettoomsättning | 6 300 | 2 297 | |
| Resultat efter finansiella poster | -3 824 | -1 704 | |
| Soliditet | 87% | 86% | |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

* 2017 var föreningen inte fullt inflyttad

Soliditeten visar det egna kapitalets andel av det totala kapitalet.

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 | 6 299 933 |
| Rörelsekostnader | - 9 125 770 |
| Finansiella poster | - 998 535 |
| Årets resultat | -3 824 373 |
| Planerat underhåll | + 0 |
| Avskrivningar | + 6 016 025 |
| Årets sparande | 2 191 652 |
| Årets sparande per kvm total yta | 274 |

Förändring eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|-------------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 667 000 000 | 0 | 92 916 | -48 671 | -1 703 836 |
| Reservering till fond 2018 | | | 223 000 | -223 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2018 | | | | 0 | |
| Balanserad i ny räkning | | | | -1 703 836 | 1 703 836 |
| Upplåtelse lägenheter | 0 | 0 | | | |
| Årets resultat | | | | | -3 824 373 |
| Belopp vid årets slut | 667 000 000 | 0 | 315 916 | -1 975 507 | -3 824 373 |

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 752 507 |
| Årets resultat | -3 824 373 |
| Reservering till underhållsfond | -223 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 0 |
| Summa till stämmans förfogande | -5 799 880 |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | -5 799 880 |
|-------------------------|-------------------|

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



Org Nr: 769616-8272

HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka

| | | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Resultaträkning | | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 6 299 933 | 2 296 882 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -2 784 925 | -968 444 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -223 167 | -55 811 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -101 653 | -41 857 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -6 016 025 | -2 506 677 |
| Summa rörelsekostnader | | -9 125 770 | -3 572 789 |
| Rörelseresultat | | -2 825 837 | -1 275 907 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 8 433 | 80 214 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -1 006 968 | -508 143 |
| Summa finansiella poster | | -998 535 | -427 929 |
| Årets resultat | | -3 824 373 | -1 703 836 |

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

| | | |
|-------|--------------------|--------------------|
| Not 7 | <u>760 820 298</u> | <u>766 836 323</u> |
| | 760 820 298 | 766 836 323 |

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|-------|------------|------------|
| Not 8 | <u>500</u> | <u>500</u> |
| | 500 | 500 |

Summa anläggningstillgångar

| | |
|--------------------|--------------------|
| <u>760 820 798</u> | <u>766 836 823</u> |
|--------------------|--------------------|

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

13 051 264 554

Avräkningskonto HSB Stockholm

577 128 2 289 497

Placeringskonto HSB Stockholm

15 879 15 863

Övriga fordringar

Not 9 1 063 092 3 628 075

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 373 755 375 548

| | |
|------------------|------------------|
| <u>2 042 905</u> | <u>6 573 538</u> |
|------------------|------------------|

Kortfristiga placeringar

Not 11 1 500 000 0

Summa omsättningstillgångar

| | |
|------------------|------------------|
| <u>3 542 905</u> | <u>6 573 538</u> |
|------------------|------------------|

Summa tillgångar

| | |
|---------------------------|---------------------------|
| <u>764 363 702</u> | <u>773 410 361</u> |
|---------------------------|---------------------------|

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka**

| Balansräkning | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 667 000 000 | 667 000 000 |
| Yttre underhållsfond | 315 916 | 92 916 |
| | <u>667 315 916</u> | <u>667 092 916</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -1 975 507 | -48 671 |
| Årets resultat | -3 824 373 | -1 703 836 |
| | <u>-5 799 880</u> | <u>-1 752 507</u> |
| Summa eget kapital | <u>661 516 036</u> | <u>665 340 409</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 96 393 000 | 101 968 000 |
| Övriga långfristiga skulder | Not 13 <u>1 430 000</u> | <u>0</u> |
| | 97 823 000 | 101 968 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 1 575 000 | 375 000 |
| Leverantörsskulder | 217 828 | 145 166 |
| Skatteskulder | Not 15 477 224 | 704 984 |
| Övriga skulder | Not 16 1 868 180 | 3 465 259 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 <u>886 435</u> | <u>1 411 543</u> |
| | 5 024 667 | 6 101 951 |
| Summa skulder | 102 847 667 | 108 069 951 |
| Summa eget kapital och skulder | <u>764 363 702</u> | <u>773 410 361</u> |

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka**

| Kassaflödesanalys | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -3 824 373 | -1 703 836 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 6 016 025 | 2 506 677 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 2 191 652 | 802 841 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 2 818 280 | 360 783 096 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -1 077 284 | -349 344 530 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 3 932 648 | 12 241 407 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | 0 | -436 471 000 |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar | 0 | 40 194 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | 0 | -436 430 806 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -4 145 000 | -248 657 000 |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter | 0 | 667 000 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -4 145 000 | 418 343 000 |
| Årets kassaflöde | -212 352 | -5 846 399 |
| Likvida medel vid årets början | 2 305 360 | 8 151 759 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 093 009 | 2 305 360 |

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



HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass 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 lånanfristiga skulder.

Kommande års amortering tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld.

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.

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgift för de första 15 åren efter värdeåret som är 2017.

För föreningens andel av gemensamt garage betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet.

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.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Terrass Mark i Finnboda AB av Viventus Holding AB som ägde fastigheten Nacka Sicklaön 37:67 för 197 641 194 kr. 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. 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 0kr.

W

M

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka**

| Noter | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 5 048 388 | 1 792 519 |
| Årsavgifter el | 292 929 | 95 005 |
| Årsavgifter vatten | 156 976 | 45 192 |
| Hyror | 374 484 | 146 236 |
| Bredband | 228 780 | 81 298 |
| Övriga intäkter | 198 376 | 136 633 |
| Bruttoomsättning | 6 299 933 | 2 296 882 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 332 855 | 147 210 |
| Löpande underhåll | 421 587 | 74 499 |
| El | 540 080 | 148 494 |
| Uppvärmning | 583 194 | 85 335 |
| Vatten | 234 139 | 112 083 |
| Sophämtning | 112 409 | 62 079 |
| Fastighetsförsäkring | 77 579 | 33 373 |
| Kabel-TV och bredband | 233 365 | 98 648 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 21 223 | 0 |
| Förvaltningsarvoden | 187 269 | 102 389 |
| Övriga driftkostnader | 41 225 | 104 335 |
| | 2 784 925 | 968 444 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 57 367 | 41 211 |
| Administrationskostnader | 87 345 | 600 |
| Extern revision | 15 000 | 6 000 |
| Konsultkostnader | 42 000 | 0 |
| Medlemsavgifter | 21 455 | 8 000 |
| | 223 167 | 55 811 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 68 250 | 22 750 |
| Arvode internrevisor och valberedning | 9 100 | 9 100 |
| Sociala avgifter | 24 303 | 10 007 |
| | 101 653 | 41 857 |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 1 103 | 7 271 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 16 | 15 863 |
| Ränteintäkter HSB bunden placering | 6 914 | 54 007 |
| Övriga ränteintäkter | 400 | 3 073 |
| | 8 433 | 80 214 |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 1 006 968 | 32 020 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 476 123 |
| | 1 006 968 | 508 143 |

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka**

| Noter | 2018-12-31 | 2017-12-31 | | | |
|---|--------------------|--------------------|---------------|------------------|----------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | | | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 436 471 000 | 436 471 000 | | | |
| Anskaffningsvärde mark | 332 872 000 | 332 872 000 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 769 343 000 | 769 343 000 | | | |
| Ingående avskrivningar | -2 506 677 | 0 | | | |
| Årets avskrivningar | -6 016 025 | -2 506 677 | | | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -8 522 702 | -2 506 677 | | | |
| Utgående bokfört värde | 760 820 298 | 766 836 323 | | | |
| Taxeringsvärde | | | | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 135 000 000 | 57 000 000 | | | |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler (Garage) | 4 680 000 | 0 | | | |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 57 000 000 | 57 000 000 | | | |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 | | | |
| Summa taxeringsvärde | 196 680 000 | 114 000 000 | | | |
| Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 40 694 | | | |
| Årets investeringar | 0 | -40 194 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 | | | |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 | | | |
| Not 9 Övriga kortfristiga fordringar | | | | | |
| Skattekonto | 2 020 | 475 | | | |
| Förskott lägenheter som inbetalts till HSB Bostad | 600 000 | 600 000 | | | |
| Fastighetsskatt tax 2018, HSB Bostad | 456 000 | 456 000 | | | |
| Momsfordran | | 2 568 000 | | | |
| Övriga fordringar | 5 072 | 3 600 | | | |
| 1 063 092 | 3 628 075 | | | | |
| Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetalda kostnader | 209 232 | 198 734 | | | |
| Upplupna intäkter | 164 525 | 176 814 | | | |
| 373 757 | 375 548 | | | | |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | | | | |
| Not 11 Kortfristiga placeringar | | | | | |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm | 1 500 000 | 0 | | | |
| 1 500 000 | 0 | | | | |
| Not 12 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
| Nordea Hypotek | 39788756697 | 1,09% | 2019-12-19 | 34 000 000 | 0 |
| Nordea Hypotek | 39788756700 | 1,50% | 2021-12-21 | 33 625 000 | 375 000 |
| Nordea Hypotek | 39788872832 | 0,56% | 2019-12-19 | 30 343 000 | 1 200 000 |
| 97 968 000 | | | | 1 575 000 | |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 96 393 000 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 90 093 000 |
| Ställda säkerheter | | | | | |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | | | 118 580 000 | 118 580 000 |

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka**

| Noter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 13 Övriga långfristiga skulder | | |
| Garagekompensation från HSB Bostad år 2-10 | 1 430 000 | 0 |
| | 1 430 000 | 0 |
| Not 14 Skulder till kreditinstitut | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld | 1 575 000 | 375 000 |
| | 1 575 000 | 375 000 |
| Not 15 Skatteskulder | | |
| Fastighetsskatt under byggnationstid. HSB Bostad | 477 224 | 704 984 |
| | 477 224 | 704 984 |
| Not 16 Övriga kortfristiga skulder | | |
| Momsskuld | 2 155 | 10 334 |
| Förskott insats | 193 600 | 193 600 |
| Investeringsmoms HSB Bostad | 1 621 000 | 3 210 000 |
| Övriga kortfristiga skulder | 51 425 | 51 325 |
| | 1 868 180 | 3 465 259 |
| Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna räntekostnader | 34 779 | 505 270 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 503 806 | 508 439 |
| Övriga upplupna kostnader | 347 850 | 397 834 |
| | 886 435 | 1 411 543 |

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 4/4-2019



Camilla Brännfors


Caroline Ferbus-Maars


Eva Hedenskog


Fredrik Berg



Mats Harsson


René Lintunen


Johan Blomster

Vår revisionsberättelse har 2019-04-16 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Johan Blomster

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Finnboda Terrass i Nacka, org.nr. 769616-8272.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Terrass i Nacka för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 revisionsred 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. 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 Terrass i Nacka för år 2018 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. 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 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 2019-04-16



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Petra Malmberg

Av föreningen vald revisor

REDOVISNING AV
PRODUKTIONSKOSTNAD OCH FINANSIERING
FÖR

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING FINNBODA TERRASS I NACKA

| | |
|---|--------------------|
| Produktionskostnad enligt ekonomisk plan | |
| Byggnadskostnad: | 768 504 000 |
| Markkostnad och anslutningsavgifter: | 4 049 000 |
| Produktionskostnad brutto: | 772 553 000 |
| Produktionskostnad netto: | 772 553 000 |
| <hr/> | |
| Slutlig produktionskostnad | |
| Kontraktssumma: | 772 553 000 |
| Produktionskostnad brutto: | 772 553 000 |
| | |
| Finansiering enligt ekonomisk plan | |
| Lån 1,2% | 102 343 000 |
| Amortering rörligt lån | 375 000 |
| Summa lån: | 102 343 000 |
| Insatser: | 667 000 000 |
| Återvunnen moms | 3 210 000 |
| Summa finansiering: | 772 553 000 |
| | |
| Nuvarande finansiering | |
| | |
| Lån | |
| Nordea, Ränta 1,09 %, bunden tom 2019-12-19 | 34 000 000 |
| Amortering 0 kr | |
| Nordea, Ränta 1,50 %, bunden tom 2021-12-21 | 33 625 000 |
| Amortering 375 000 kr | |
| Nordea, Ränta 0,56 % bunden tom 2019-12-19 | 30 343 000 |
| Amortering 0 kr | |
| Total summa lån: | 97 968 000 |
| Insatser: | 667 000 000 |
| Summa nuvarande finansiering: | 764 968 000 |

Stockholm 2018-12-13

Motion till årsmötet i brf Finnboda Terrass

Elbilar, såväl laddhybrider som rena elbilar, blir allt vanligare. Tillväxten av antalet elbilar estimeras av Elbilsstatistik.se till 53% per år. För att nå Sveriges nationella mål för minskade CO2 utsläpp är det viktigt att denna trend håller i sig och vi måste förutsätta att medlemmarna i brf Finnboda Terrass vill bidra till detta. Förutsättningen för att det ska vara meningsfullt att äga en elbil är att den går att ladda vid hemmet. Idag finns endast ett fåtal (4) uttag för laddning i vårt garage och inga laddstolpar vid parkeringarna ovan jord.

Denna brist kan enkelt åtgärdas av föreningen utan att det behöver anstränga vår ekonomi. Jag föreslår att föreningen bygger ett antal laddstolpar vid markparkeringarna samt drar fram ett antal enkla 10 A uttag i garaget. Självklart ska avgiften vara något högre för dessa platser för att täcka investeringen samt förbrukningen.

Behovet av antalet laddplatser kan beräknas t,ex genom en medlemsenkät;

"Om föreningen investerar i laddplatser, kommer då ert hushåll att efterfråga sådan parkering förutsatt att:

- *Månadskostnad i garage för laddplats ökar med x kr/mån jmf utan laddplats*
- *Månadskostnad för markparkering ökar med x kr jmf med parkering utan laddplats*

Svarsalternativ:

- 1. Nej, varken idag eller i framtiden*
- 2. Ja, redan under innevarande år*
- 3. Ja, men först om 1-2 år*
- 4. Ja men först efter 2-5 år*

Med vänlig hälsning

Johan Berg, Finnboda Kajväg 8

Tel 073 330 00 89

Svar på motion

Behovet och kostnaderna för att utöka antalet laddstolpar har varit föremål för diskussion bland bostadsrättsföreningarna i Finnboda sedan vi i Finnboda Terrass flyttade in. Det har tagits initiativ till att utreda såväl behov, som formalia (tillstånd), säkerhet (el), antal, placering och kostnader.

Garaget är en gemensamhetsanläggning ("GA") ägd av Terrass tillsammans med våra grannföreningar Pirar och Udde. Ytparkeringarna omfattas av en GA som ägs av samtliga bostadsrättsföreningar i Finnboda (13 st). Enligt GAs regler krävs enhällighet för beslut. Terrass har således inte möjlighet att själv besluta om laddstolpar.

En medlemsenkät liknande den motionären föreslår genomfördes på föreningens Facebook-sida tidigare i år tillsammans med BRF Pirar och Udde.

Styrelsen ställer sig generellt positiv till miljöförbättrande åtgärder och således även till motionärens förslag om laddstolpar, förutsatt att det kan ske till en rimlig kostnad.

Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen mandat att fortsätta driva frågan om laddstolpar både i garaget och ovan jord i respektive GA i syfte att få fram ett beslutsunderlag.