



HSB BRF FINNBODA TERRASS ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor



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

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass 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 37:67, 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 höjts med 2 %. Från 1 januari 2020 höjs avgifterna med 2 %

Genomfört planerat underhåll

Föreningens fastighet färdigställdes 2017 varför inget planerat underhåll genomförts under 2019.

Övriga väsentliga händelser

De vertikala avloppsstammar HSB Bostad använt vid byggnationen har visat sig innehålla produktionsfel som gör att de inte har den hållfasthet de ska ha. Andra fastigheter i Stockholm är också drabbade. Efter att en oberoende besiktningsman bedömt metoden som likvärdig med stambyte och föreningens försäkringsbolag förklarat att de kommer att försäkra fastigheterna som nya även efter re-liningen, har HSB Bostad i mars 2020 börjat re-lina hus nr 8. Arbetet går under garantin varför HSB Bostad står för kostnaden för re-liningen. Diskussioner förs med HSB Bostad om åtgärdande av hus nr 6 och 10.

Pågående eller framtida underhåll

Fastigheten färdigställdes 2017 varför inget underhåll är pågående eller i nuläget planerat.

Tidigare genomfört underhåll

Fastigheten färdigställdes 2017 varför inget underhåll har genomförts.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. Vid stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-07 haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|-----------------------|-----------------|
| Thomas Karlsson | Ordförande |
| Mats Hansson | Vice ordförande |
| Camilla Brännfors | Sekreterare |
| Caroline Ferbus-Maars | Ledamot |
| Fredrik Berg | Ledamot |
| René Lintunen | Ledamot |
| Eva Hedenskog | Ledamot |

Under perioden från stämman 2019-05-07 har styrelsen haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|-----------------------|--|
| Mats Hansson | Ordförande |
| Johan Blomster | Vice ordförande |
| Christina Lehnert | Ledamot |
| Rickard Franc | Ledamot (Avgått under verksamhetsåret) |
| Johan Tjernström | Ledamot |
| Mikael Schönhoff | Ledamot |
| Caroline Ferbus-Maars | Ledamot |
| Charlotte Svalstedt | HSB-ledamot |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christina Lehnert, Mikael Schönhoff och Johan Tjernström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Johan Blomster, Carolina Ferbus-Maars, Mats Hansson och Mikael Schönhoff. Teckning sker 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.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes ej 2019 eftersom garantitiden fortfarande gäller. □

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 158 (157) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 7 (8) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka

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 | 2019 | 2018 |
|--|--------|--------|
| Årsavgift, kr/kvm | 643 | 631 |
| Totala Intäkter kr/kvm | 806 | 787 |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 252 | 254 |
| Belåning, kr/kvm | 12 041 | 12 238 |
| Räntekänslighet | 19% | 19% |
| Drift och underhåll kr/kvm | 353 | 348 |
| Energikostnader kr/kvm | 112 | 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 garageintäkter) inräknas här.

Sparande till framtida underhåll

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea 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 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 6 454 | 6 300 |
| Resultat efter finansiella poster | -3 840 | -3 824 |
| Soliditet | 87% | 87% |

(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.

| 2019 | | 2018 | |
|---|-------------------|---|-------------------|
| Rörelseintäkter | 6 454 449 | Rörelseintäkter | 6 299 933 |
| Rörelsekostnader | - 9 214 598 | Rörelsekostnader | - 9 125 770 |
| Finansiella poster | - 1 079 804 | Finansiella poster | - 998 535 |
| Årets resultat | -3 839 953 | Årets resultat | -3 824 373 |
| Hyreskompensation Garage | - 158 900 | Hyreskompensation Garage | - 158 900 |
| Planerat underhåll | + 0 | Planerat underhåll | + 0 |
| Avskrivningar | + 6 016 025 | Avskrivningar | + 6 016 025 |
| Årets sparande | 2 017 172 | Årets sparande | 2 032 752 |
| Årets sparande per kvm total yta | 252 | Årets sparande per kvm total yta | 254 |

Förändring eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|----------------------------|-------------|---------------------|---------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 667 000 000 | 0 | 315 916 | -1 975 507 | -3 824 373 |
| Reservering till fond 2019 | | | 251 000 | -251 000 | |
| Balanserat i ny räkning | | | | -3 824 373 | 3 824 373 |
| Årets resultat | | | | | -3 839 953 |
| Belopp vid årets slut | 667 000 000 | 0 | 566 916 | -6 050 879 | -3 839 953 |

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -5 799 879 |
| Årets resultat | -3 839 953 |
| Reservering till underhållsfond | -251 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 0 |
| Summa till stämmans förfogande | -9 890 832 |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | -9 890 832 |
|-------------------------|-------------------|

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

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka**

| | | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Resultaträkning | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 6 454 449 | 6 299 933 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -2 826 520 | -2 784 925 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -266 653 | -223 167 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -105 399 | -101 653 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -6 016 025 | -6 016 025 |
| Summa rörelsekostnader | | -9 214 598 | -9 125 770 |
| Rörelseresultat | | -2 760 149 | -2 825 837 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 2 496 | 8 433 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -1 082 300 | -1 006 968 |
| Summa finansiella poster | | -1 079 804 | -998 535 |
| Årets resultat | | -3 839 953 | -3 824 373 |

nt

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

| | | |
|-------|--------------------|--------------------|
| Not 7 | <u>754 804 272</u> | <u>760 820 298</u> |
| | 754 804 272 | 760 820 298 |

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

| | |
|--------------------|--------------------|
| <u>754 804 772</u> | <u>760 820 798</u> |
|--------------------|--------------------|

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

| | |
|--------|--------|
| 70 538 | 13 051 |
|--------|--------|

Avräkningskonto HSB Stockholm

| | |
|-----------|---------|
| 1 528 301 | 577 128 |
|-----------|---------|

Placeringskonto HSB Stockholm

| | |
|--------|--------|
| 15 895 | 15 879 |
|--------|--------|

Övriga fordringar

| | | |
|-------|-----|-----------|
| Not 9 | 428 | 1 063 092 |
|-------|-----|-----------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|--------|----------------|----------------|
| Not 10 | <u>337 676</u> | <u>373 755</u> |
| | 1 952 837 | 2 042 905 |

Kortfristiga placeringar

| | | |
|--------|---|-----------|
| Not 11 | 0 | 1 500 000 |
|--------|---|-----------|

Summa omsättningstillgångar

| | |
|------------------|------------------|
| <u>1 952 837</u> | <u>3 542 905</u> |
|------------------|------------------|

Summa tillgångar

| | |
|---------------------------|---------------------------|
| <u>756 757 610</u> | <u>764 363 702</u> |
|---------------------------|---------------------------|

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka**

| Balansräkning | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 667 000 000 | 667 000 000 |
| Yttre underhållsfond | 566 916 | 315 916 |
| | <u>667 566 916</u> | <u>667 315 916</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -6 050 879 | -1 975 507 |
| Årets resultat | -3 839 953 | -3 824 373 |
| | <u>-9 890 832</u> | <u>-5 799 878</u> |
| Summa eget kapital | <u>657 676 084</u> | <u>661 516 036</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 95 193 000 | 96 393 000 |
| Övriga långfristiga skulder | Not 13 1 271 200 | 1 430 000 |
| | <u>96 464 200</u> | <u>97 823 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 1 200 000 | 1 575 000 |
| Leverantörsskulder | 313 149 | 217 828 |
| Skatteskulder | Not 15 71 660 | 477 224 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 16 63 296 | 1 868 180 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 969 221 | 886 435 |
| | <u>2 617 326</u> | <u>5 024 667</u> |
| Summa skulder | 99 081 526 | 102 847 667 |
| Summa eget kapital och skulder | <u>756 757 610</u> | <u>764 363 702</u> |

M
25

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka**

| | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kassaflödesanalys | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -3 839 953 | -3 824 373 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 6 016 025 | 6 016 025 |
| Garagekompensation år 2 | -158 900 | -158 900 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>2 017 172</u> | <u>2 032 752</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 1 041 256 | 2 818 280 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | <u>-2 032 341</u> | <u>-1 077 284</u> |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 026 088</u> | <u>3 773 748</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | <u>-1 575 000</u> | <u>-3 986 100</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-1 575 000</u> | <u>-3 986 100</u> |
| Årets kassaflöde | -548 912 | -212 352 |
| Likvida medel vid årets början | 2 093 009 | 2 305 360 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 544 097 | 2 093 009 |

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

NA

M



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 långfristiga 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 21,4 % 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 0 kr.



HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka

| Noter | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 5 149 308 | 5 048 388 |
| Årsavgifter el | 316 872 | 292 929 |
| Årsavgifter vatten | 166 280 | 156 976 |
| Hyror | 385 855 | 374 484 |
| Bredband | 228 780 | 228 780 |
| Övriga intäkter | 207 354 | 198 376 |
| Bruttoomsättning | 6 454 449 | 6 299 933 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 514 308 | 332 855 |
| Reparationer | 198 064 | 421 587 |
| El | 574 305 | 540 080 |
| Uppvärmning | 495 274 | 583 194 |
| Vatten | 306 485 | 234 139 |
| Sophämtning | 136 674 | 112 409 |
| Fastighetsförsäkring | 93 499 | 77 579 |
| Kabel-TV och bredband | 237 996 | 233 365 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 50 437 | 21 223 |
| Förvaltningsarvoden | 197 415 | 187 269 |
| Övriga driftkostnader | 22 063 | 41 225 |
| | 2 826 520 | 2 784 925 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 2 201 | 57 367 |
| Administrationskostnader | 231 441 | 87 345 |
| Extern revision | 11 000 | 15 000 |
| Konsultkostnader | 3 063 | 42 000 |
| Medlemsavgifter | 18 948 | 21 455 |
| | 266 653 | 223 167 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 75 750 | 68 250 |
| Arvode internrevisor och valberedning | 4 450 | 9 100 |
| Sociala avgifter | 25 199 | 24 303 |
| | 105 399 | 101 653 |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 591 | 1 103 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 16 | 16 |
| Ränteintäkter HSB bunden placering | 1 738 | 6 914 |
| Övriga ränteintäkter | 151 | 400 |
| | 2 496 | 8 433 |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 1 081 931 | 1 006 968 |
| Övriga räntekostnader | 369 | 0 |
| | 1 082 300 | 1 006 968 |

MM
2x

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka**

| Noter | 2019-12-31 | 2018-12-31 | | | |
|---|--------------------|----------------------|------------|-------------------|------------------|
| 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 | | | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | | | |
| Ingående avskrivningar | -8 522 702 | -2 506 677 | | | |
| Årets avskrivningar | -6 016 025 | -6 016 025 | | | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -14 538 728 | -8 522 702 | | | |
| Utgående bokfört värde | 754 804 272 | 760 820 298 | | | |
| Taxeringsvärde | | | | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 164 000 000 | 135 000 000 | | | |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 2 486 000 | 4 680 000 | | | |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 74 000 000 | 57 000 000 | | | |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 | | | |
| Summa taxeringsvärde | 240 486 000 | 196 680 000 | | | |
| Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 | | | |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 | | | |
| Not 9 Övriga kortfristiga fordringar | | | | | |
| Skattekonto | 428 | 2 020 | | | |
| Förskott lägenheter som inbetalts till HSB Bostad | 0 | 600 000 | | | |
| Fastighetsskatt tax 2019, HSB Bostad | 0 | 456 000 | | | |
| Övriga fordringar | 0 | 5 072 | | | |
| | 428 | 1 063 092 | | | |
| Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetalda kostnader | 176 348 | 209 232 | | | |
| Upplupna intäkter | 161 328 | 164 523 | | | |
| | 337 676 | 373 755 | | | |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | | | | |
| Not 11 Kortfristiga placeringar | | | | | |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm | 0 | 1 500 000 | | | |
| | 0 | 1 500 000 | | | |
| Not 12 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| | Ränteändr dag | Nästa års amortering | | | |
| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Belopp | | |
| Nordea Hypotek | 39788756700 | 1,50% | 2021-12-21 | 33 250 000 | 375 000 |
| Nordea Hypotek | 39788944914 | 0,55% | 2021-03-18 | 29 143 000 | 425 000 |
| Nordea Hypotek | 39788944906 | 0,93% | 2024-12-19 | 34 000 000 | 400 000 |
| | | | | 96 393 000 | 1 200 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 95 193 000 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 90 393 000 |
| Ställda säkerheter | | | | | |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | | | 118 580 000 | 118 580 000 |

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka**

| Noter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Not 13 Övriga långfristiga skulder | | |
| Garagekompensation från HSB Bostad år 3-10 | 1 271 200 | 1 430 000 |
| | 1 271 200 | 1 430 000 |
| Not 14 Skulder till kreditinstitut | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld | 1 200 000 | 1 575 000 |
| | 1 200 000 | 1 575 000 |
| Not 15 Skatteskulder | | |
| Fastighetsskatt under byggnationstid. HSB Bostad | 0 | 477 224 |
| Skatteskuld | 71 660 | 0 |
| | 71 660 | 477 224 |
| Not 16 Övriga kortfristiga skulder | | |
| Momsskuld | 31 910 | 2 155 |
| Källskatt | 31 386 | 0 |
| Förskott insats | 0 | 193 600 |
| Investeringsmoms HSB Bostad | 0 | 1 621 000 |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 51 425 |
| | 63 296 | 1 868 180 |
| Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna räntekostnader | 32 922 | 34 779 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 501 031 | 503 806 |
| Övriga upplupna kostnader | 435 268 | 347 850 |
| | 969 221 | 886 435 |


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 23 mars 2020


Mats Hansson
Ordförande


Caroline Ferbus


Charlotte Svalstedt


Christina Lehnert


Johan Blomster


Gö Johan Tjernström


Mikael Schönhoff

Vår revisionsberättelse har 10 - 05 - 20 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Joakim Håll

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Finnboda Terrass i Nacka, org.nr. 769616-8277

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Terrass 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Terrass 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Petra Malmberg
Av föreningen vald revisor

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