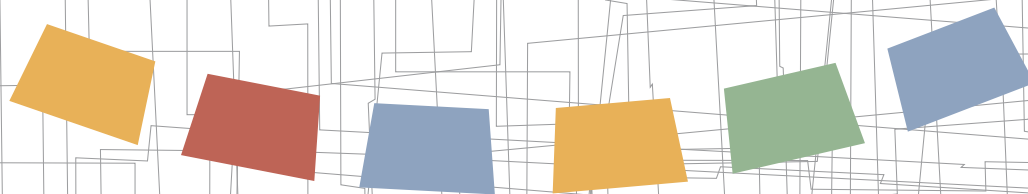
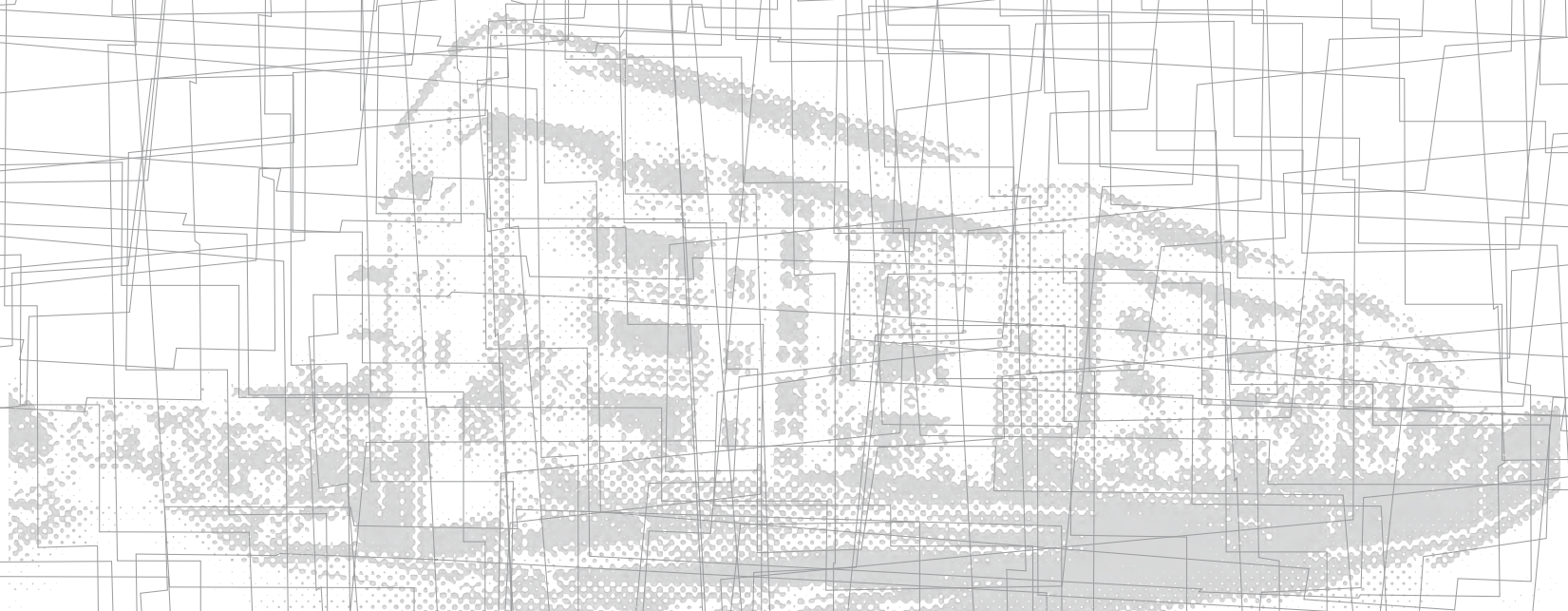


ÅRSREDOVISNING FÖR



HSB brf. FINNBODA PORT



Världens utsikt över Stockholm...



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, driftskostnader 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 Stockholms 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: 769611-2171

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka

Org.nr: 769611-2171

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka (769611-2171) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2018 – 31 december 2018.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

För HSB:s BRF FINNBODA PORT I NACKA

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 16 juni 2004 och registrerades hos Bolagsverket den 12 augusti 2004. Föreningen är bildad för att äga och förvalta fastigheten Sicklaön 37:61 inom Finnboda Varv, Nacka kommun.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen har fortsatt att arbeta efter ledorden en bra boendemiljö, trivsel, kostnadseffektivitet samt information och delaktighet. Vår strävan är att alla skall trivas i föreningen och att vi skall erbjuda medlemmarna ett bra boende till måttliga kostnader.

Föreningens stadgar

Nya HSB Normalstadgar (normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar). Stadgarna antogs under 2017 och har registrerats hos Bolagsverket. Stadgarna finns att läsa på vår hemsida.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten - Sicklaön 37:61 i Nacka Kommun - och är fullvärdeförsäkrad hos Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

<u>R o k</u>	<u>Antal</u>
2	17
3	54
4	48
5	6

Gemensamma utrymmen: 1 st styrelserum (används numera även som övernattningsrum) samt 6 cykelrum och 3 soprum. 

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Bostadsrättsföreningen ingår i olika samfällighetsanläggningar. Vi har representanter i samfällighetsförening nämligen Oskar Elisson och Ulrika Agerkrans.

Följande gemensamhetsanläggningar finns registrerade hos lantmäteriet:

- Sicklaön GA:120 Parken, körväg samt belysningar.
- Sicklaön GA:122 Ytparkeringar.
- Sicklaön GA:123 Lekplatsen och närliggande grönområden.

Även Sicklaön Ga:121 (spillvattenledningar) Ga:124 (dagvattenledningar) och Ga:125 (Vattenledningar)
Ga:123 (lekplatsen).

Garaget tillhör samfälligheten. Numera finns kameraövervakning av garagenedfarterna och det har minskat inbrotten i garagen. Garagen har sandsopats 1 gång under året.

Under året har 3 mötesplatser längs Finnboda Ports del av vägen iordning ställts. Parkering är tillåten 10 min för i- och urlastning.

Vägmarkeringar har förbättrats - bl.a. målning av varningsmärken och hastighet på vägen - för att få ned hastigheten och nya skyltar har satts upp.

Beslut har tagits att installera 12 st laddningsplatser för elbilar i "vårt" garage. Bidrag har sökts och erhållits. Installationen är tänkt att börja i februari 2019.

Ett gemensamt avtal för skötsel av mark och trädgård finns med PB Mark och Miljö.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter

Sju år i rad utan höjda årsavgifter. För 2019 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter då det ekonomiska läget är gott. Styrelsen planerar att under 2019 göra en extra amortering på 4 milj kr på ett av lånen.

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt framtagna underhållsplan.

Underhåll

Under 2018 har alla portar slipats och lackats.

En uppföljning och utvärdering av monterat frånluftst återvinnings-system har skett och visat på att investeringen har givit önskat resultat, d v s minskning av kostnaden för uppvärmning.

Beskärning av häckar på entreplanen har genomförts. Avtal har tecknats om årlig beskärning för att hålla efter häckarna.

Bullerskydd mot Kvarnholmsvägn. Beslut togs att åtgärda antingen med plank eller i form av häck. Inget byggnadslov godkändes för plank. Beslut togs att åtgärda genom planterande av häck. Idegranar har planterats (höjd ca 125 – 150 cm vid leverans). Häcken mot Varvsvägen har förlängts dessutom har 6 solitärsyrener planterats. Arbetet utfördes under hösten 2018. Återställande av marken kommer att ske våren 2019.

W

Metalldörrarna till cykelrum och soprummen har slipats och målats och dörrstoppare justerats.

Rörarbeten har utförts av Sofia Rör i husen p g a dåligt material i vattenfördelarna. Meningen var att undvika kommande läckor, men tyvärr skedde en större läcka under arbetets gång.

Nytt avtal fr o m 2019 för hissarna har tecknats med St Eriks Hiss till ett mycket lägre pris än Kone kunde erbjuda. Taken i hissarna kommer att rengöras, eventuellt kommer beslut att tas om uppfräschning av hissarna under 2019.

Under 2019 kommer vi fortsätta med smärre underhåll av fastigheterna. Inga större underhållskostnader finns enligt underhållsplanen. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och i planen för 2019 ingår vanligt underhåll. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Planerade arbeten för 2019 är målning av entréerna. Målning kommer även att ske i soprum och cykelrum samt i passagen mellan hiss och garage.

Vid årsmötet fanns ett önskemål om att pryda entréerna med fotografier från gamla Finnboda. Styrelsen har inhandlat och ramat in ett antal fotografier som kommer att sättas upp efter målningen av entréerna.

En annan fråga som styrelsen arbetar med är skärmtack över dörrarna till soprum och cykelrum. Beslut kommer att fattas under 2019.

Aktiviteter under året

Styrelsen har anordnat 2 städdagar under året och i samband med dessa bjudit på grillad korv, kaffe och saft. Vid dessa tillfällen har vi även sålt filter till reducerat pris.

I samband med städdagarna har lökar och blommor planterats i krukorna utanför portarna.

I samband med städdagarna brukar cyklar i förråden märkas upp och det har funnits en container för grovsoppor. Vid senaste städdagen omhändertogs ett antal cyklar som inte varit i bruk och har placerats i garaget och kommer att bortforslas om ingen ägare ger sig tillkänna.

Övrigt

Under året har styrelsen informerat föreningens medlemmar om aktuella händelser via informationsblad i brevlådan eller information i hissar och på anslagstavlan.

Styrelsen har även på bästa sätt försökt besvara och behandla de frågor som inkommit per brev och mejl.

För att öka säkerheten i våra hus och undvika oönskade intrång i fastigheterna har styrelsen beslutat att låsa portarna nattetid mellan 23.00 och 06.00. Information om detta kommer att lämnas under 2019.

På vår hemsida som nås via www.brftorget.se/finnbodaport lägger vi löpande upp aktuell information och där finns även information om vilka regler som gäller i föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2018 i Café & Restaurang Milou, Kvarnholmsvägen 56. Föreningen stod för mat och dryck. Deltog gjorde 33 röstberättigade medlemmar



Styrelse

Styrelsen har efter den ordinarie föreningsstämman och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bennet Remnås	ordförande
Göran Berglund	vice ordförande
Ulla Sandberg Garpemark	sekreterare
Demem Nzeribe	ledamot
Ylva Mattsson	ledamot
Linda Mogensen	ledamot
Oskar Nygren	ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå eller väljas om vid ordinarie föreningsstämma är: Bennet Remnås. Styrelsemedlemmar som kommer att avgå vid årsmötet är Göran Berglund, Linda Mogensen, Ulla Sandberg Garpemark. Vi kommer även att få en ny HSB-representant.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden och mellan mötena hållit kontakt via mejl.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknades efter konstituerande möte av Bennet Remnås, Göran Berglund, Demem Nzeribe och Ulla Garpemark två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Oskar Elisson med Ulrika Agerkrans som suppleant, valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mia Söderström (sammankallande), Ida Thomson och Bernt Nilsson.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Vid årsskiftet utgjordes föreningens medlemmar av HSB Stockholm ek.för och 197 (202) boendemedlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Av föreningens 125 lägenheter har under året 19 överlåtelse skett.

Arvoden

Enligt stämmobeslut uppgår styrelsearvodet för 2018 till 4 prisbasbelopp för styrelsen att fritt fördela mellan sig. Revisorn erhåller 5 000 kronor i arvode. 

FLERÅRSÖVERSIKT

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	794	794	794	794	794
Totala intäkter kr/kvm	964	957	949	947	940
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	334	404	326	248	130
Belåning, kr/kvm	10 338	10 628	10 774	10 824	10 874
Räntekänslighet	13%	13%	14%	14%	14%
Drift och underhåll kr/kvm	498	410	425	408	410
Energikostnader kr/kvm	155	140	161	139	154

FÖRKLARING AV NYCKELTAL

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande).

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) inräknas här.

Sparande till framtida underhåll

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 en enskild medlem har av föreningens lån ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent som 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 och lokaler. 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 tar hänsyn till de kostnader som debiteras medlemmarna och ger därigenom föreningen en intäkt.

Övriga nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	10 064	9 983	9 904	9 887	9 805
Resultat efter finansiella poster	558	1 067	-2 903	-278	-1 208
Soliditet	65%	64%	64%	64%	64%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



FÖRENINGENS SPARANDE TILL FRAMTIDA PLANERAT UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel som föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		10 063 781
Rörelsekostnader	-	-8 479 342
Finansiella poster	-	-1 026 229
Årets resultat		558 209
Planerat underhåll	+	380 237
Avskrivningar	+	2 542 504
Årets sparande		3 480 951
Årets sparande per kvm total yta		334

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	201 435 000	0	602 407	-1 676 779	1 066 739
Reservering till fond 2018			1 550 000	-1 550 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-380 237	380 237	
Balanserad i ny räkning				1 066 739	-1 066 739
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					558 209
Belopp vid årets slut	201 435 000	0	1 772 170	-1 779 804	558 209

RESULTATDISPOSITION

Styrelsens disposition:

Balanserat resultat	-610 041
Årets resultat	558 209
Reservering till underhållsfond	-1 550 000
Ianspråktagande av underhållsfond	380 237
Summa till stämmans förfogande	- 1 221 594

Stämman ha att ta ställning till

Balanseras i ny räkning	- 1 221 594
-------------------------	-------------

Från och med 2014-01-01 gäller nya regler för redovisning. De nya regelverken påverkar föreningens avskrivningar. Vår förening använder avskrivning enligt K2. Denna regel kan medföra resultatmässigt underskott på grund av högre avskrivningskostnader.

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

ns

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 063 781	9 983 361
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 574 982	-4 893 213
Övriga externa kostnader	Not 3	-102 959	-77 143
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-258 897	-247 070
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 542 504	-2 542 126
Summa rörelsekostnader		-8 479 342	-7 759 552
Rörelseresultat		1 584 439	2 223 809
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	13 764	10 157
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 039 993	-1 167 228
Summa finansiella poster		-1 026 229	-1 157 071
Årets resultat		558 209	1 066 739

21

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	305 153 892	307 696 396
	<u>305 153 892</u>	<u>307 696 396</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

305 154 392 307 696 896**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	19 495	7 691
Not 9	2 093 529	4 133 531
Not 10	<u>294 922</u>	<u>235 976</u>
	<u>2 407 946</u>	<u>4 377 197</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11 4 500 000 2 000 000

Kassa och bank

Not 12 89 127 30 220

Summa omsättningstillgångar

6 997 072 6 407 417**Summa tillgångar****312 151 464** **314 104 313**

Mär

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka****Balansräkning** **2018-12-31** **2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

201 435 000

201 435 000

Yttre underhållsfond

1 772 170

602 407

203 207 170

202 037 407

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 779 804

-1 676 779

Årets resultat

558 209

1 066 739

-1 221 594

-610 041

Summa eget kapital

201 985 576

201 427 366

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

103 348 231

110 373 131

103 348 231

110 373 131

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

4 524 900

524 900

Leverantörsskulder

783 179

267 269

Skatteskulder

166 726

6 164

Övriga skulder

Not 15

0

1 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 342 853

1 503 983

6 817 658

2 303 816

Summa skulder

110 165 889

112 676 947

Summa eget kapital och skulder**312 151 464****314 104 313**

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	558 209	1 066 739
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 542 504	2 542 126
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 100 714	3 608 865
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 419	-26 402
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	513 842	-89 621
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 575 136	3 492 841
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-3 024 900	-1 524 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 024 900	-1 524 900
Årets kassaflöde	550 236	1 967 941
Likvida medel vid årets början	6 091 497	4 123 555
Likvida medel vid årets slut	6 641 732	6 091 497

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



HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,88 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 283 490	8 288 520
Årsavgifter el	503 085	468 077
Hyrer	1 168 000	1 170 531
Övriga intäkter	158 006	114 164
Bruttoomsättning	10 112 581	10 041 292
Avgifts- och hyresbortfall	-48 800	-57 931
	10 063 781	9 983 361
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	927 514	888 699
Reparationer	897 284	518 827
El	877 164	740 206
Uppvärmning	815 401	704 652
Vatten	510 519	560 668
Sophämtning	228 079	217 683
Fastighetsförsäkring	96 555	91 957
Kabel-TV och bredband	286 228	284 824
Fastighetsskatt och fastighetsavgift (Felperiodiserad 2017)	313 730	36 910
Förvaltningsarvoden	188 053	192 550
Övriga driftkostnader	54 218	45 905
Planerat underhåll	380 237	610 332
	5 574 982	4 893 213
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	7 350	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	22 860	12 047
Administrationskostnader	37 999	24 495
Extern revision	13 000	18 851
Medlemsavgifter	21 750	21 750
	102 959	77 143
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	182 000	178 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	10 000	5 000
Sociala avgifter	61 897	59 070
	258 897	247 070
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	988	764
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 140	1 307
Ränteintäkter HSB bunden placering	11 377	7 810
Övriga ränteintäkter	259	277
	13 764	10 157
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 039 793	1 167 228
Övriga räntekostnader	200	0
	1 039 993	1 167 228

ms

**HSB Bostadsrättsförening Finnroda Port i Nacka**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	288 998 000	288 998 000
Ingående anskaffningsvärde mark	33 119 000	33 119 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 117 000	322 117 000
 Ingående avskrivningar	-14 420 604	-11 878 478
Årets avskrivningar	-2 542 504	-2 542 126
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 963 108	-14 420 604
 Utgående redovisat värde	305 153 892	307 696 396
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	150 000 000	150 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 438 000	6 438 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	67 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	223 438 000	223 438 000
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	1 132	1 132
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 478 277	2 888 087
Placeringskonto HSB Stockholm	574 329	1 173 189
Övriga fordringar	39 791	71 122
	2 093 529	4 133 531
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	292 915	235 219
Upplupna intäkter	2 007	757
	294 922	235 976
 Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 500 000	2 000 000
	4 500 000	2 000 000
Not 12 Kassa och bank		
SEB	89 127	30 220
	89 127	30 220

MA

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 13 Skulder till kreditinstitut		

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788824749	0,78%	2019-03-28	25 691 000	4 000 000
Nordea Hypotek	39788824757	0,78%	2019-03-28	15 000 000	0
Nordea Hypotek	39788824765	0,78%	2019-03-28	19 000 000	0
SE-Banken Bolån	33133596	1,50%	2021-01-28	22 045 645	524 900
SE-Banken Bolån	34887098	1,44%	2022-03-28	26 136 486	0
				107 873 131	4 524 900

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 103 348 231

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 101 248 631

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 120 682 000 120 682 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut		
---	--	--

Kortfristig del av långfristig skuld 4 524 900 524 900
4 524 900 524 900

Not 15 Övriga skulder		
------------------------------	--	--

Källskatt 0 1 500
0 1 500

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
--	--	--

Upplupna räntekostnader 0 8 790
Förutbetalda hyror och avgifter 739 721 781 999
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 603 132 713 194
1 342 853 1 503 983

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut		
---	--	--

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 11/3 - 2019

Bennet Remnäs

Demem Nzeribe

Göran Berglund

Linda Mogensen

Oskar Nygren

Ulfa Sandberg-Garpenmark

Ylva Mattsson

Vår revisionsberättelse har 2019-03-30 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Joakim Häll

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Finnboda Port i Nacka, org.nr. 769611-2171.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Port 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 revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Port 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 den 30/3 -2019

Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Oskar Elisson

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: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor