



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

2019-01-01 - 2019-12-31

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka (769611-2171) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2019 – 31 december 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019 för HSB:s BRF FINNBODA PORT

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens stadgar

Nya HSB Normalstadgar (normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar). Stadgarna antogs under 2017 och har registrerats hos Bolagsverket. Stadgarna finns att läsa på föreningens 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 även som övernattningsrum) samt 6 cykelrum och 3 soprum. *NA*

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Bostadsrättsföreningen ingår i olika samfällighetsanläggningar. Föreningens representanter i samfällighetsföreningen har under året varit 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.
- Sicklaön Ga:121 (spillvattenledningar) Ga:124 (dagvattenledningar) och Ga:125 (vattenledningar).

Under året har en arbetsgrupp bildats där samtliga bostadsrättsföreningar inom Finnboda Varv området (10 st) ingår. Arbetsgruppens uppgift är att tillsammans med Lantmäteriet, kommunen och företaget Vimpelkullen, bilda en större samfällighet, den s k Stora Blå, som omfattar Finnboda Kajväg, Finnboda Varvsväg, strandpromenaden, bergen i anslutning till Finnboda Kajväg och Finnboda Varvsväg, skyddsrummet i anslutning till Finnboda Varvsväg samt kanaliseringar/rördragningar i området. Arbetet leds av Lantmäteriet.

Garaget tillhör samfälligheten. Numera finns kameraövervakning vid garagenedfarterna, vilket har minskat inbrotten i garaget. Garaget har sandsopats 2 gånger under året.

Under året har 12 st laddningsplatser för elbilar installerats i "vårt" garage. För detta har föreningens fått bidrag från Naturvårdsverket.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Åtta år i rad utan höjda årsavgifter. Även för 2020 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter då det ekonomiska läget är gott. Under räkenskapsåret har föreningen gjort en extra amortering på 4 MSEK. Styrelsen planerar att under 2020 göra ytterligare en extra amortering på 3 MSEK.

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

Underhåll

Inga större underhållskostnader finns enligt underhållsplanen. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och i planen för 2020 ingår sedvanligt underhåll. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

W

Följande underhåll har genomförts under 2019:

- Byte av staket på uteplatserna vid lägenheterna nedre plan mot parken.
- Målning av entréer, sop- och cykelrum samt passage mellan hiss och garage.
- För att förbättra säkerheten i garaget har vi ändrat låsning mellan trapphus och garage. Nu krävs låsbricka för att ta sig in i garaget via trapphuset.
- Beslut att byta portkod varje kvartal. Också detta för att göra det svårare för obehöriga att ta sig in i garaget.
- Skärmtak har satts upp över sop- och cykelrum.

Under året har en energideklaration av oberoende besiktningsman gjorts för fastigheterna. Resultatet finns att ta del av på hemsidan.

Vårt nyligen installerade värmeåtervinningssystem har under året drabbats av ett kompressorhaveri. Det har inneburit att vi inte kunnat använda systemet. Skadan är anmäld till försäkringsbolaget och kommer att regleras via egendomsförsäkringen. Upphandling av ny kompressor har påbörjats.

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 luftfilter 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 grovsopor. 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 epost.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj i Café & Restaurang Milou, Kvarnholmsvägen 56. Föreningen stod för mat och dryck. 34 röstberättigade medlemmar deltog i stämman.



Styrelse

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

Bennet Remnås	ordförande
Demem Nzeribe	vice ordförande
Mia Söderström	sekreterare
Jenny Holmström	ledamot
Thomas Söderlund	ledamot
Ylva Mattsson	ledamot
Jacob Andersson	ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå eller väljas om vid ordinarie föreningsstämma är: Demem Nzeribe, Mia Söderström och Ylva Mattsson. Bennet Remnås kommer att avgå vid föreningsstämman.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållt 12 protokollförda sammanträden. Mellan mötena har styrelsen kontakt via telefon och epost.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av Bennet Remnås, Demem Nzeribe, Jenny Holmström och Ylva Mattsson två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Oskar Elisson och revisorssuppleant Ulrika Agerkrans, båda valda vid föreningsstämman, samt Bo Revision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Bernt Nilsson (ordförande), Annette Bernström och Axel Wretman.

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid årsskiftet utgjordes föreningens medlemmar av 193 (197) boendemedlemmar samt HSB Stockholm Ek. För. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Av föreningens 125 lägenheter har under året 11 överlåtelser skett.

Arvoden

Enligt stämmobeslut uppgår styrelsearvodet för 2019 till 4 prisbasbelopp för styrelsen att fritt fördela mellan sig. Föreningens internrevisor erhåller 5 000 kronor i arvode.

Hållbarhet

Ekonomi

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

Miljö

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

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	794	794	794	794	794
Totala Intäkter kr/kvm	968	964	957	949	947
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	359	334	404	326	248
Belåning, kr/kvm	9 904	10 338	10 628	10 774	10 824
Räntekänslighet	12%	13%	13%	14%	14%
Drift och underhåll kr/kvm	465	498	410	425	408
Energikostnader kr/kvm	156	155	140	161	139

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

Sparande till framtida underhåll och investeringar

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

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

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 105	10 064	9 983	9 904	9 887
Resultat efter finansiella poster	489	558	1 067	-2 903	- 278
Soliditet	66%	65%	64%	64%	64%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	10 105 418
Rörelsekostnader	- 8 492 660
Finansiella poster	- 1 124 120
Årets resultat	488 638

Planerat underhåll	+ 710 453
Avskrivningar	+ 2 542 504
Årets sparande	3 741 595

Årets sparande per kvm total yta 359 kr

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets utgång	201 435 000	0	1 772 170	-1 779 804	558 209
Reservering till fond 2019		0	1 600 000	1 600 000	
Ianspråktagande till fond 2019			-710 353	710 353	
Balanserat i ny räkning				558 209	-558 209
Årets resultat					448 638
Belopp vid årets slut	201 435 000	0	2 661 818	-2 111 242	488 638

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	- 1 221 594
Årets resultat	488 638
Reservering till underhållsfond	- 1 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond	710 353
Summa till stämmans förfogande	- 1 622 604

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	- 1 622 604
-------------------------	--------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 105 418	10 063 781
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 558 828	-5 574 982
Övriga externa kostnader	Not 3	-122 443	-102 959
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-268 885	-258 897
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 542 504	-2 542 504
Summa rörelsekostnader		-8 492 660	-8 479 342
Rörelseresultat		1 612 758	1 584 439
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 598	13 764
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 133 718	-1 039 993
Summa finansiella poster		-1 124 120	-1 026 229
Årets resultat		488 638	558 209

ca

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

302 611 387

302 611 387

305 153 892

305 153 892

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

302 611 887

305 154 392

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

14 624

19 495

Övriga fordringar

Not 9

2 756 694

2 093 529

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

279 295

294 922

3 050 613

2 407 946

Kortfristiga placeringar

Not 11

2 000 000

4 500 000

Kassa och bank

Not 12

15 434

89 127

Summa omsättningstillgångar

5 066 047

6 997 072

Summa tillgångar**307 677 934****312 151 464**

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

201 435 000

201 435 000

Yttre underhållsfond

2 661 818

1 772 170

204 096 818203 207 170*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-2 111 242

-1 779 804

Årets resultat

488 638

558 209

-1 622 604-1 221 594

Summa eget kapital

202 474 214201 985 576**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

99 823 331107 348 231

99 823 331

107 348 231

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

3 524 900

524 900

Leverantörsskulder

406 510

783 179

Skatteskulder

83 449

166 726

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 365 5301 342 853

5 380 389

2 817 658

Summa skulder

105 203 720110 165 889**Summa eget kapital och skulder****307 677 934****312 151 464**

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	488 638	558 209
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 542 504	2 542 504
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 031 143	3 100 714
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	583	-39 419
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-437 269	513 842
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 594 457	3 575 136
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-4 524 900	-3 024 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 524 900	-3 024 900
Årets kassaflöde	-1 930 443	550 236
Likvida medel vid årets början	6 641 732	6 091 497
Likvida medel vid årets slut	4 711 289	6 641 732

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 1 377 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. Beskattnings 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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 288 520	8 283 490
Årsavgifter el	594 315	503 085
Hyror	1 176 529	1 168 000
Övriga intäkter	131 883	158 006
Bruttoomsättning	10 191 247	10 112 581
Avgifts- och hyresbortfall	-85 829	-48 800
	10 105 418	10 063 781
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	1 008 765	927 514
Reparationer	440 713	897 284
El	715 215	877 164
Uppvärmning	1 034 740	815 401
Vatten	516 833	510 519
Sophämtning	264 142	228 079
Fastighetsförsäkring	106 211	96 555
Kabel-TV och bredband	284 734	286 228
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	235 765	313 730
Förvaltningsarvoden	204 816	188 053
Övriga driftkostnader	36 442	54 218
Planerat underhåll	710 453	380 237
	5 558 828	5 574 982
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	8 085	7 350
Förbrukningsinventarier och varuinköp	31 180	22 860
Administrationskostnader	35 928	37 999
Extern revision	13 000	13 000
Konsultkostnader	12 500	0
Medlemsavgifter	21 750	21 750
	122 443	102 959
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	189 600	182 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	10 000	10 000
Sociala avgifter	64 285	61 897
	268 885	258 897
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	809	988
Ränteintäkter HSB placeringskonto	763	1 140
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 372	11 377
Övriga ränteintäkter	654	259
	9 598	13 764
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 132 637	1 039 793
Övriga räntekostnader	1 081	200
	1 133 718	1 039 993

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 963 108	-14 420 604
Årets avskrivningar	-2 542 504	-2 542 504
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 505 613	-16 963 108
Utgående redovisat värde	302 611 387	305 153 892
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	161 000 000	150 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 364 000	6 438 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	96 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	263 364 000	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	21 048	1 132
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 120 763	1 478 277
Placeringskonto HSB Stockholm	1 575 092	574 329
Övriga fordringar	39 791	39 791
	2 756 694	2 093 529
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	277 795	292 915
Upplupna intäkter	1 500	2 007
	279 295	294 922
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	4 500 000
	2 000 000	4 500 000
Not 12 Kassa och bank		
SEB	15 434	89 127
	15 434	89 127

24

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 13	Skulder till kreditinstitut	

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788893309	0,72%	2020-02-07	21 691 000	3 000 000
Nordea Hypotek	39788893317	0,72%	2020-02-07	15 000 000	0
Nordea Hypotek	39788893325	0,72%	2020-02-07	19 000 000	0
SE-Banken Bolån	33133596	1,50%	2021-01-28	21 520 745	524 900
SE-Banken Bolån	34887098	1,44%	2022-03-28	26 136 486	0
				103 348 231	3 524 900

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 99 823 331

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 97 723 731

Ställda säkerheter

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

Not 14 **Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld 3 524 900 524 900
3 524 900 524 900

Not 15 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter 773 496 739 721
Övriga upplupna kostnader 592 034 603 132
1 365 530 1 342 853

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

Not 16 **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 9 mars 2020

Ann-Mari Söderström

Bennet Remnås

Demem Nzeribe

Jacob Andersson

Jenny Anna Katr Holmström

Thomas Söderlund

Miva Mattsson

Vår revisionsberättelse har 2020-04 -02 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

NA

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Finnboda Port i Nacka för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 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:

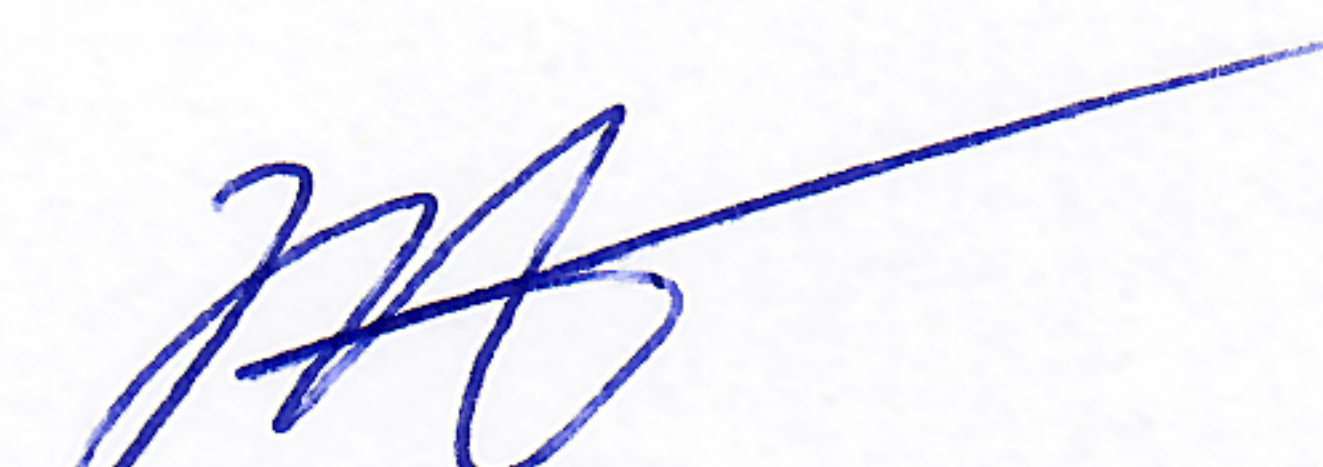
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

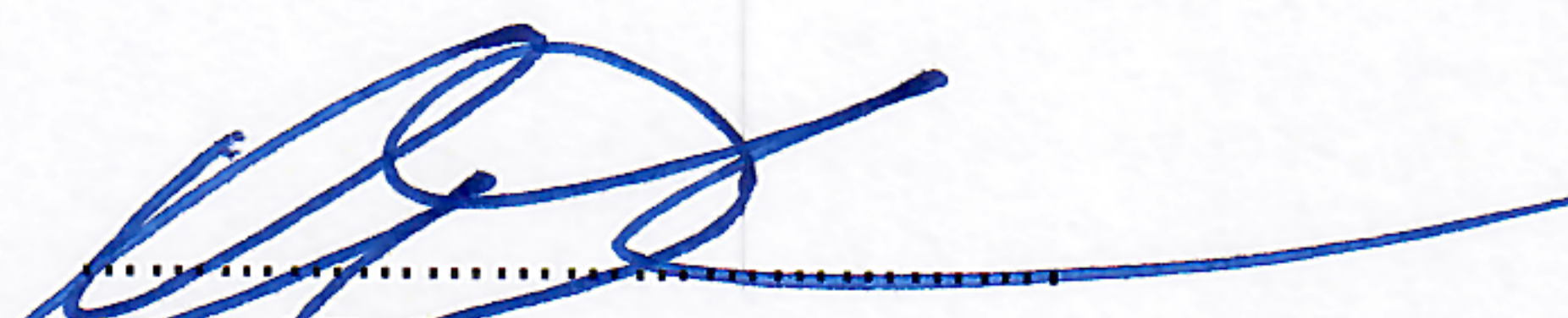
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 2 / 4 - 2020


Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Oskar Elisson
Av föreningen vald revisor