



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Finnboda Dunge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 769612-1305

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

Org.nr: 769612-1305

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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 37:63 och 943/4704 andelar av Sicklaön GS:103 i Nacka kommun.

Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	74	5 658
Parkeringar och garageplatser	68	

Föreningens fastighet är byggd 2009 värdeår 2009

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i samfällighetsföreningen Finnboda Hamn Samfällighetsförening.

I samfällighetsföreningen ingår fyra gemensamhetsanläggningar.

GA 103 - Garage

GA 120 - Körvägar och grönytor vid Finnboda Park

GA 122 - Ytparkeringar Finnboda Parkväg och Kvarnholmsvägen

GA 123 - Lekplats

I samfällighetsföreningen ingår även tre gemensamhetsanläggningar med delägarförvaltning där Brf Finnboda Dunge i Nacka medverkar.

GA 124 - Dagvattenledningar

GA 125 - Vattenledningar

GA 121 - Spillvattenledningar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året reparerades några av fogarna på de översta terrasserna där det uppstått läckage ner till grannarna. Portarna på entré och baksida av husen slipades och målades med två lager lack.

Under sensommaren och hösten byttes häckpartiet mot parkvägen ut till 80 % och övriga buskar trimmades.

Hängrännorna på entrésidorna tätades och under senare delen av oktober stamspolades fastigheten utan några större avvikelser men med rekommendationen att föreningen byter gumminipplar under köksskåpen till en stadigare modell vid nästa stamspolning.

ns

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka****Pågående eller framtida underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Tomt	Justering av betongplattor som sjunkit
2021	Trapphus	Målning av trapphus i hus 16a och 16b
2021	Tak	Översyn och komplettering av takskydd
2021	Terrass	Målning skärmar vid uteplatser
2021	Terrass	Plåttäckning skärm vid uteplatser
2021	Fasader	Kontroll av fuktinträngning
2021	Tak	Byte takpapp burspråk

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Byggnad	Byte av lås, gångjärn samt karmar i portdörrar och soprum
2016	Byggnad	Uppsättning av hängrännor översta våningarna
2016	Byggnad	Uppsättning av snöskydd
2016	Soprum	Renovering av golv
2017	Fasader	Målning av träfasader
2019	Källare och trapphus	Översyn brandskydd
2019	Källare	Komplettering nödljusarmaturer
2019	Fasader	Lagning av sprickor i fasad
2019	Skärmar	Reparation av skärmväggar
2019	Trapphus	Nya belysningsarmaturer monterades

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har på extra föreningsstämma den 21 oktober 2020 fattat beslut att påbörja arbetet med energibesparande åtgärder genom installation av luftvärmepåvärmare. Arbetet beräknas att pågå under våren 2021. Arbetsgruppen består av Björn Olander, Per Lönn och Lars Gradén.

Takbesiktning genomfördes för att identifiera att byggnaderna uppfyller lagar och normer. Komplettering av takskydd kommer att utföras.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 juni 2020. Vid stämman deltog 22 medlemmar varav 17 var röstberättigade.

Den 21 oktober 2020 hölls en extra föreningsstämma varvid beslut fattades att installera luftvärmepåvärmare. Vid stämman deltog 17 medlemmar varav 15 var röstberättigade.

Under perioden fram till stämman 2020-06-23 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Björn Olander	Ordförande
Andreas Andersson	Ledamot
Susanna Calén	Ledamot
Hans af Ekenstam	Ledamot
Jeanette Friman	Ledamot
Anders Sjögren	Ledamot
Sofia Svensson	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot

Vid ordinarie föreningsstämma 20-06-23 avgick Anders Sjögren, Andreas Andersson och Sofia Svensson.

Under perioden från stämman 2020-06-23 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Björn Olander	Ordförande
Susanna Calén	Ledamot
Hans af Ekenstam	Ledamot
Jeanette Friman	Ledamot
Lars Gradén	Ledamot
Peter Karlberg	Ledamot
Björn Åkerlind	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Björn Olander, Jeanette Friman, Hans af Ekenstam och Susanne Calén.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

MA



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Björn Olander, Hans af Ekenstam, Jeanette Friman och Lars Gradén.
Teckning sker två i förening.

Revisorer

Olle Rondin Föreningsvald ordinarie
Johan Wendin Föreningsvald suppleant
Borevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens har ingen representant i HSB:s fullmäktige.

Representant vid HSB distrikt Nacka-Värmdö

Föreningen är representerad i HSB distrikt Nacka-Värmdö genom Björn Olander.

Valberedning

Valberedningen består av Anna Nydegger och Deborah Soccorsi.

Underhållsplan

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

Stadageenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-21.

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

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 114 (114) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 5 (6) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	695	695	638	732	732
Totala intäkter kr/kvm*	816	806	790	846	850
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	210	215	167	296	262
Belåning, kr/kvm	6 680	6 803	6 859	6 904	6 940
Räntekänslighet	10%	10%	11%	9%	9%
Totala driftkostnader kr/kvm	553	521	548	458	464
Energikostnader kr/kvm	162	174	186	138	147

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

AK



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det 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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 866	4 883	4 745	5 129	5 136
Resultat efter finansiella poster	-663	-953	-839	-1 277	-568
Soliditet	83%	82%	82%	82%	82%

(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		4 866 423
Rörelsekostnader	-	5 252 790
Finansiella poster	-	277 002
Årets resultat		-663 368
Planerat underhåll	+	70 500
Avskrivningar	+	1 783 336
Årets sparande		1 190 467

Årets sparande per kvm total yta **210**

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

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	190 327 000	0	1 082 423	-5 010 786	-953 057
Reservering till fond 2020			1 058 000	-1 058 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-70 500	70 500	
Balanserad i ny räkning				-953 057	953 057
Årets resultat					-663 368
Belopp vid årets slut	190 327 000	0	2 069 923	-6 951 343	-663 368

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

Balanserat resultat	-5 963 843
Årets resultat	-663 368
Reservering till underhållsfond	-1 058 000
Ianspråktagande av underhållsfond	70 500
Summa till stämmans förfogande	-7 614 711

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-7 614 711
-------------------------	-------------------

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

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 866 423	4 882 723
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 185 778	-3 382 357
Övriga externa kostnader	Not 3	-86 626	-98 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-197 051	-193 450
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 783 336	-1 783 336
Summa rörelsekostnader		-5 252 790	-5 457 142
Rörelseresultat		-386 367	-574 419
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	17 737	17 473
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-294 739	-396 111
Summa finansiella poster		-277 002	-378 638
Årets resultat		-663 368	-953 057

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	217 496 335	219 279 671
Pågående nyanläggningar	Not 8	36 594	0
		<u>217 532 929</u>	<u>219 279 671</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>217 533 429</u>	<u>219 280 171</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 192	35
Övriga fordringar	Not 10	1 961 818	1 689 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	189 271	193 776
		<u>2 152 281</u>	<u>1 883 796</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 750 000	3 750 000
Kassa och bank	Not 13	25 217	25 553
Summa omsättningstillgångar		<u>5 927 498</u>	<u>5 659 350</u>
Summa tillgångar		<u>223 460 927</u>	<u>224 939 520</u>

n

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		190 327 000	190 327 000
Yttre underhållsfond		2 069 923	1 082 423
		<u>192 396 923</u>	<u>191 409 423</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 951 343	-5 010 786
Årets resultat		-663 368	-953 057
		<u>-7 614 711</u>	<u>-5 963 843</u>
Summa eget kapital		<u>184 782 212</u>	<u>185 445 580</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	10 500 000	37 993 603
		<u>10 500 000</u>	<u>37 993 603</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	27 293 603	500 000
Leverantörsskulder		89 573	252 390
Skatteskulder		20 579	0
Övriga skulder	Not 16	4 919	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	770 042	747 947
		<u>28 178 715</u>	<u>1 500 337</u>
Summa skulder		<u>38 678 715</u>	<u>39 493 940</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>223 460 927</u>	<u>224 939 520</u>

nx

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-663 368	-953 057
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 783 336	1 783 336
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 119 967	830 279
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	37 565	94 904
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-115 225	-287 778
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 042 308	637 405
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-36 594	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-36 594	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-700 000	-312 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-700 000	-312 500
Årets kassaflöde	305 714	324 905
Likvida medel vid årets början	5 431 295	5 106 390
Likvida medel vid årets slut	5 737 009	5 431 295

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

lx



HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge 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.

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 0,87 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 582 618 kr.

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 934 548	3 934 548
Individuell mätning el	269 294	338 215
Hyrer	631 050	634 079
Övriga intäkter	51 762	21 781
Bruttoomsättning	4 886 653	4 928 623
Avgifts- och hyresbortfall	-20 203	-45 900
Hyresförluster	-27	0
	4 866 423	4 882 723
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokaltvård	652 096	616 759
Reparationer	474 340	337 864
El	251 687	347 528
Uppvärmning	638 862	676 291
Vatten	295 967	299 128
Sophämtning	162 539	133 326
Fastighetsförsäkring	70 961	64 502
Kabel-TV och bredband	163 467	162 388
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	140 189	85 429
Förvaltningsarvoden	242 808	253 337
Övriga driftkostnader	22 362	20 745
Planerat underhåll	70 500	385 059
	3 185 778	3 382 357
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	36 852	8 940
Administrationskostnader	23 009	45 895
Extern revision	10 625	10 025
Konsultkostnader	0	17 000
Medlemsavgifter	16 140	16 140
	86 626	98 000
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	142 800	142 200
Revisionsarvode	7 140	5 000
Sociala avgifter	47 111	46 250
	197 051	193 450
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	794	477
Ränteintäkter HSB placeringskonto	62	62
Ränteintäkter HSB bunden placering	16 839	16 888
Övriga ränteintäkter	43	47
	17 737	17 473
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	294 319	395 565
Övriga räntekostnader	420	546
	294 739	396 111

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	204 935 000	204 935 000
Ingående anskaffningsvärde mark	27 050 000	27 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 985 000	231 985 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 705 329	-10 921 994
Årets avskrivningar	-1 783 336	-1 783 336
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 488 665	-12 705 329
Utgående redovisat värde	217 496 335	219 279 671
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 000 000	90 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 448 044	3 448 044
Taxeringsvärde mark - bostäder	52 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	145 448 044	145 448 044
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	36 594	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 594	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	26	26
Skattefordran	0	34 218
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 899 965	1 593 976
Placeringskonto HSB Stockholm	61 828	61 766
	1 961 818	1 689 986
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	185 388	189 847
Upplupna intäkter	3 883	3 929
	189 271	193 776
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 750 000	3 750 000
	3 750 000	3 750 000
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	0	336
Nordea	25 217	25 217
	25 217	25 553

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 14	Skulder till kreditinstitut	

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788911153	0,80%	2023-06-21	10 500 000	0
Nordea	39798251059	0,40%	2021-03-15	10 500 000	0
Nordea	39788986102	0,47%	2021-07-06	10 300 000	0
Stadshypotek AB	254823	1,17%	2021-09-30	6 493 603	500 000
				37 793 603	500 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 35 293 603

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 10 500 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 41 801 000 41 801 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld, nästa års amortering	500 000	500 000
Kortfristig del av långfristig skuld, lån som sätt om nästa år	26 793 603	0
	27 293 603	500 000

Not 16 Övriga skulder

Momsskuld	4 919	0
Inre fond	0	0
	4 919	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	389 406	377 026
Övriga upplupna kostnader	380 636	370 921
	770 042	747 947

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

Stockholm, den 9/4-2021

Bengt Persson

Björn Olander

Björn Akerlind

Hans af Ekenstam

Jeanette Friman

Lars Graden

Peter Karlberg

Susanna Calén

Vår revisionsberättelse har 2020-04-17 lämnats beträffande denna årsredovisning

Olof Rondin

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Av föreningen vald revisor

Joakim Häll

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Finnboda Dunge i Nacka, org.nr. 769612-1305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Dunge i Nacka för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 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 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.

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 Dunge i Nacka för räkenskapsåret 2020 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:

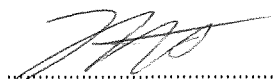
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 17/4 - 2021



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Olle Rondin
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.

TOMTRÄTT

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

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.

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.



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor