



Org Nr: 769612-1313

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

Org.nr: 769612-1313

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnroda Hage 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 37:62 i Nacka kommun.

Styrelsen har sitt säte i Nacka.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	86	5 977
Lokaler	9	
Parkerings- och garageplatser	78	

Föreningens fastighet är byggd 2008 värdeår 2008

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Tillsammans med intilliggande bostadsrättsföreningar i Finnroda är föreningen delägare i följande gemensamhetsanläggningar (andelstal inom parentes):

GA:103 – (21%) Garage och tillhörande utrustning, inkl sju fläktsystem
GA:120 – (21%) Finnroda Park och anslutande körvägar, belysningar och brandposter mm.
GA:121 – (34%) Spillvattenledningar
GA:122 – (28%) Ytparkeringsplatser på Finnroda Parkväg och vid Kvarnholmsvägen
GA:123 – (16%) Lekplats mellan brf Finnroda Dunge, Allé och Saltsjö vy
GA:124 – (25%) Dagvattenledning
GA:125 – (27%) Vattenledning

GA:103, 120, 122 och 123 förvaltas av Finnroda Hamn Samfällighetsförening (FHS) och övriga gemensamhetsanläggningar sköts via delägarförvaltning av de ingående bostadsrättsföreningarna.

Bildandet av nya GA fortsätter inom Finnroda och föreningen kommer att bli delägare i ytterligare en eller flera GA. Lantmäteriets kommande beslut gäller bland annat antal samutnyttjade P-platser på Finnroda Varvsväg och Finnroda Kajväg. Utfallet för Brf Hage är f.n. okänt.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under våren har föreningen rustat upp marken mellan sina båda huskroppar, den s k Kilen. Vi har lagt om gräsmattan, anlagt buskage och blomrabatter, samt en ny uteplats med spalje. Vi har också installerat en lek-båt i trä samt bänkar. I samband med detta har gamla träd tagits bort samt även nya planterats. Belysning har installerats på olika platser i Kilen. Totalt har föreningen investerat ca 440 tkr i upprustningen av Kilen.

Under hösten har filterbyte genomförts i ventilerna i samtliga lägenheter. Kostnad ca 65 tkr. Det har dessutom bytts en takfläkt i 39D till en kostnad av ca 76 tkr.

4



Org Nr: 769612-1313

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Garage	Installation av laddboxar på 10 garageplatser.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Mark	Trädgårdsdesign av "Kilen-området" mellan husen.
2019	Tak	Snörasskydd och droppbleck
2019	Mark	Del av gångbana bakom husen mot lekplatsen vid Finnboda Dunge.
2020	Ventilation	Byte av takfläkt i Kvarnholmsvägen 39 D.
2020	Mark	Upprustning av Kilen. Omläggning av gräsmatta. Borttag av gamla träd.
2020	Ventilation	Anläggning av uteplats, buskar och träd, blomrabatter, lekplats mm.
2020	Ventilation	Byte av luftfilter i samtliga lägenheter.

Övriga väsentliga händelser

Avtalet med föreningens nya tekniska förvaltare FSS Fastighetsservice AB började gälla fr o m 2020-01-01.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. Vid stämman deltog 17 medlemmar varav 17 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden från 2020-01-01 fram till stämman 2020-06-10 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Magdalena Streijffert	Ordförande
Lars Pyk	Ledamot/Vice ordförande
Gunnel Hartvig Egebark	Ledamot/Sekreterare
Mats Wåhlberg	Ledamot/Kassör
Maria Bogiatzis	Ledamot
Jannie Kristina Dolk Wigren	Ledamot
Hanna Hurtig	Ledamot
Anatoliy Yurchuk	Ledamot
Ida Ankarstrand	HSB-ledamot

Vid stämman 2020-06-10 avgick Anatoliy Yurchuk och Hanna Hurtig ur styrelsen.

Under perioden från stämman 2020-06-10 fram till 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Magdalena Streijffert	Ordförande
Lars Pyk	Ledamot/Vice ordförande
Gunnel Hartvig Egebark	Ledamot/Sekreterare
Mats Wåhlberg	Ledamot/Kassör
Maria Bogiatzis	Ledamot
Jannie Kristina Dolk Wigren	Ledamot
Christina Edward	Ledamot
Ida Ankarstrand	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Maria Bogiatzis, Jannie Dolk Wigren, Lars Pyk och Magdalena Streijffert.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Magdalena Streijffert, Lars Pyk, Gunnel Hartvig Egebark och Mats Wåhlberg. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ove Fanqvist	Föreningsvald ordinarie
Anita Fagerberg	Föreningsvald suppleant
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

IX



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Magdalena Streijffert.

Valberedning

Valberedningen består av Irene Lundström, Malin Jondell Assbring och Viktoria Vidén.

Underhållsplan

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

Stadgäns fastighetsbesiktning genomfördes 2020-11-30.

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 131 (135) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 7 (9) 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	796	796	796	796	802
Totala intäkter kr/kvm*	913	906	908	913	935
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	305	309	292	255	165
Belåning, kr/kvm	8 771	9 142	9 591	9 696	10 143
Räntekänslighet	11%	12%	12%	12%	13%
Totala driftkostnader kr/kvm	516	495	514	437	482
Energikostnader kr/kvm	168	196	209	196	195

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



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage 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 bostadsrätts 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 bostadsrätts 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	5 706	5 717	5 714	5 768	5 879
Resultat efter finansiella poster	-283	225	-194	-345	-579
Soliditet	73%	72%	71%	71%	70%

(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		5 706 262
Rörelsekostnader	-	5 482 782
Finansiella poster	-	506 927
Årets resultat		-283 447
Planerat underhåll	+	584 051
Avskrivningar	+	1 519 404
Årets sparande		1 820 008
Årets sparande per kvm total yta		305

W

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka****Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	147 683 200	0	3 295 327	-6 155 720	224 805
Reservering till fond 2020			926 000	-926 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-584 051	584 051	
Balanserad i ny räkning				224 805	-224 805
Årets resultat					-283 447
Belopp vid årets slut	147 683 200	0	3 637 276	-6 272 863	-283 447

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

Balanserat resultat	-5 930 914
Årets resultat	-283 447
Reservering till underhållsfond	-926 000
Ianspråktagande av underhållsfond	584 051
Summa till stämmans förfogande	-6 556 310

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-6 556 310
-------------------------	-------------------

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

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 706 262	5 717 065
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 731 821	-3 129 691
Övriga externa kostnader	Not 3	-63 207	-92 571
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-168 349	-167 692
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 519 404	-1 519 404
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-8 700
Summa rörelsekostnader		-5 482 782	-4 918 059
Rörelseresultat		223 480	799 006
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 990	1 961
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-508 917	-576 161
Summa finansiella poster		-506 927	-574 200
Årets resultat		-283 447	224 805

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	195 811 646	197 331 051
		195 811 646	197 331 051
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		195 812 146	197 331 551
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 502	2 147
Övriga fordringar	Not 10	2 174 955	3 693 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	214 752	98 008
		2 393 209	3 793 813
Kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	0
Kassa och bank	Not 13	94 845	96 445
Summa omsättningstillgångar		2 988 054	3 890 258
Summa tillgångar		198 800 200	201 221 808

12

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	147 683 200	147 683 200
Yttre underhållsfond	3 637 276	3 295 327
	<u>151 320 476</u>	<u>150 978 527</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-6 272 863	-6 155 720
Årets resultat	-283 447	224 805
	<u>-6 556 310</u>	<u>-5 930 914</u>
Summa eget kapital	<u>144 764 166</u>	<u>145 047 613</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 23 101 428	53 389 348
	<u>23 101 428</u>	<u>53 389 348</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 29 750 000	1 700 000
Leverantörsskulder	232 101	205 561
Skatteskulder	82 602	43 185
Övriga skulder	Not 16 2 927	3 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 866 976	832 631
	<u>30 934 606</u>	<u>2 784 847</u>
Summa skulder	<u>54 036 034</u>	<u>56 174 195</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>198 800 200</u>	<u>201 221 808</u>

14

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-283 447	224 805
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 519 404	1 519 404
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 235 957	1 744 210
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-118 099	178 464
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	99 759	-163 347
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 217 617	1 759 326
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	50 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 237 920	-2 705 308
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 237 920	-2 705 308
Årets kassaflöde	-1 020 303	-895 982
Likvida medel vid årets början	3 773 924	4 669 906
Likvida medel vid årets slut	2 753 621	3 773 924

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



HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage 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 0,9 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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.

2

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 754 748	4 754 748
	Individuell mätning el	272 572	305 515
	Hyror	774 174	833 732
	Övriga intäkter	38 839	35 450
	Bruttoomsättning	5 840 333	5 929 445
	Avgifts- och hyresbortfall	-134 010	-212 380
	Hyresförluster	-61	0
		5 706 262	5 717 065
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	776 149	587 054
	Reparationer	290 368	206 469
	El	289 552	415 031
	Uppvärmning	658 814	749 074
	Vatten	328 462	311 992
	Sophämtning	162 963	151 382
	Fastighetsförsäkring	73 473	61 228
	Kabel-TV och bredband	238 596	215 892
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	161 649	157 156
	Förvaltningsarvoden	142 418	144 933
	Övriga driftkostnader	25 326	29 528
	Planerat underhåll	584 051	99 954
		3 731 821	3 129 691
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 273	9 856
	Administrationskostnader	25 324	53 881
	Extern revision	11 250	10 475
	Konsultkostnader	900	900
	Medlemsavgifter	17 460	17 460
		63 207	92 571
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	119 000	118 500
	Revisionsarvode	4 550	4 550
	Övriga arvoden	4 550	4 550
	Sociala avgifter	40 249	40 092
		168 349	167 692
Not 5	Övriga rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av aktier i Finnboda Hage Parkering AB	0	8 700
		0	8 700
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	956	1 287
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	317	316
	Ränteintäkter HSB bunden placering	519	125
	Övriga ränteintäkter	198	233
		1 990	1 961
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	508 517	576 063
	Övriga räntekostnader	400	98
		508 917	576 161

IX

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	175 111 335	175 111 335
Ingående anskaffningsvärde mark	33 251 000	33 251 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 362 335	208 362 335
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 031 284	-9 511 880
Årets avskrivningar	-1 519 404	-1 519 404
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 550 689	-11 031 284
Utgående redovisat värde	195 811 646	197 331 051
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	96 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 681 044	3 681 044
Taxeringsvärde mark - bostäder	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	154 681 044	154 681 044
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	50 500
Årets investeringar	0	-50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 842 094	3 361 115
Placeringskonto HSB Stockholm	316 682	316 365
Momsfordran	16 179	16 179
	2 174 955	3 693 659
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	214 233	98 008
Upplupna intäkter	519	0
	214 752	98 008
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	0
	500 000	0
Not 13 Kassa och bank		
Nordea	750	750
Swedbank	94 095	95 695
	94 845	96 445



Org Nr: 769612-1313

HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

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

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788802893	1,25%	2021-10-13	16 700 000	100 000
Nordea	39788948723	0,53%	2021-01-27	12 850 000	400 000
Nordea	39788951945	0,89%	2022-11-16	8 876 428	100 000
Nordea	39788960944	0,77%	2023-02-15	14 425 000	100 000
				52 851 428	700 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 49 351 428

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 23 101 428

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 72 064 000 72 064 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld, nästa års amortering	700 000	1 700 000
Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts nästa år	29 050 000	0
	29 750 000	1 700 000

Not 16 Övriga skulder

Momsskuld	2 927	3 470
	2 927	3 470

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	567 012	457 593
Övriga upplupna kostnader	299 964	375 038
	866 976	832 631

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

Stockholm, den 2021-03-24

Christina Edward

Gunnel Hartvig Egebark

Ida Ankarstrand

Jannie Kristina Dolk Wigren

Lars Pyk

Magdalena Streijffert

Maria Bogiatzis

Mats Wählberg

Vår revisionsberättelse har 2021-04-02 lämnats beträffande denna årsredovisning

Ove Fanqvist
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Joakim Häll

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Finnboda Hage i Nacka, org.nr. 769612-1313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Hage 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. Revisorenas 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, förfälskning, 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 Hage 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 revisionssed 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.

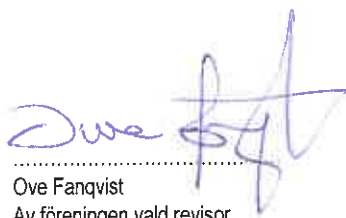
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 2/4-2021



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ove Fanqvist
Av föreningen vald revisor