



Org Nr: 769616-8249

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Finnboda Pirar i Nacka

Org.nr: 769616-8249

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Pirar i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:66 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	92	7 141
Markparkeringar	37	
Garageplatser	41	

Föreningens fastighet är byggd 2016 värdeår 2016.

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i följande samfälligheter och gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning Finnboda Hamngarage GA 112 (Andelstal 32,3%), 31 parkeringsplatser.
Denna gemensamhetsanläggning avser delägarförvaltad garage.
Övriga delägare är HSB Brf Finnboda Dockland och HSB Brf Finnboda Hamnplan.

Gemensamhetsanläggning Finnboda Kajgarage GA 128 (Andelstal 15,4 %), 10 parkeringsplatser.
Denna gemensamhetsanläggning avser delägarförvaltad garage.
Övriga delägare är HSB Brf Finnboda Terrass och HSB Brf Finnboda Udde.

Gemensamhetsanläggning GA grönyta 129 (Andelstal 25,1 %). Avser delägarförvaltnad grönyta belägen mellan HSB Brf Finnboda Terrass och HSB Brf Finnboda Udde.
Övriga delägare är HSB Brf Finnboda Terrass och HSB Brf Finnboda Udde.

Övriga gemensamhetsanläggningar:

En samfällighetsförening (Finnboda Varv) bestående av tre gemensamhetsanläggningar är under bildande. Denna kommer omfatta ytparkering, ledningar och gator på Finnboda Varvsväg och Finnboda Kajväg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Under året har inget planerat underhåll genomförts.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
		Inget planerat underhåll pågår eller planeras eftersom det är en nyproducerad bostadsrättsförening.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
		Inget planerat underhåll har tidigare genomförts eftersom det är en nyproducerad bostadsrättsförening.

Handwritten signatures and initials:
OK
Gm
WSE



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Pirar i Nacka

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13. Vid stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar varav 4 med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-13 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Fredrik Berg
Björn Holck-Clausen
Camilla Brännfors
Åsa M. Ledder Johansson
Tomas Hansson
René Lintunen

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Under perioden från stämman 2019-05-13 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Petrus Jansson
Björn Holck-Clausen
Camilla Brännfors
Ulrika Gustavsson
Åsa M. Ledder Johansson
Jan Lillieborg
Roland Gröndal

Roll

Ordförande
Vice Ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Björn Holck-Clausen, Åsa Johansson-Ledder samt Jan Lillieborg.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Camilla Brännfors, Björn Holck-Clausen, Petrus Jansson samt Åsa Ledder Johansson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Monica Engfelt	Föreningsvald ordinarie
Tomas Wikstrand	Föreningsvald suppleant
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens har inte utsett någon representerant i HSB:s fullmäktige

Valberedning

Valberedningen består av Monica Larsson och Stefan Boström (sammankallande).

Underhållsplan

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

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.

Samarbetskommittén

Samarbetskommittén har bestått av Björn Holck-Clausen, Eva Lorentzon, Hans Haraldsson, Jan Lillieborg, Kjell Friberg, Pontus Lundell, Tobias Sjölund och Åsa Johansson-Ledder fram t o m 13 maj 2019.

Fr o m 14 maj 2019 av Björn Holck-Clausen, Jan Lillieborg, Åsa Ledder-Johansson, Kjell Friberg, Eva Lorentzon, Hans Haraldsson, Madelene Åkerfelt, Tobias Jarmteg, Ulrika Clausen-Hammarström samt Marianne Flodin.

Björn Holck-Clausen har varit utsedd till sammankallande.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Pirar i Nacka

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 150 (148) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 8 (11) överlåtelser skett.

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	2019	2018
Årsavgift, kr/kvm	620	620
Totala intäkter kr/kvm	809	797
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	211	235
Belåning, kr/kvm	10 181	10 502
Räntekänslighet	16%	17%
Drift och underhåll kr/kvm	425	412
Energikostnader kr/kvm	139	141

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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

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.

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.

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

Övriga nyckeltal	2019	2018
Nettoomsättning	5 777	5 693
Resultat efter finansiella poster	-5 172	-4 991
Soliditet	87%	87%

(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	5 776 534
Rörelsekostnader	- 10 243 461
Finansiella poster	- 705 271
Årets resultat	-5 172 198
Hyreskompensation	- 171 800
Planerat underhåll	+ 0
Avskrivningar	+ 6 850 638
Årets sparande	1 506 640
Årets sparande per kvm total yta	211

Förändringarna av kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	531 150 000	0	1 389 000	-6 306 673	-4 990 648
Reservering till fond 2019			793 000	-793 000	
Balanserad i ny räkning				-4 990 648	4 990 648
Årets resultat					-5 172 198
Belopp vid årets slut	531 150 000	0	2 182 000	-12 090 320	-5 172 198

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-11 297 320
Årets resultat	-5 172 198
Reservering till underhållsfond	-793 000
Anspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-17 262 518

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-17 262 518
-------------------------	--------------------

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

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Pirar i Nacka**

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 776 534	5 692 779
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 032 772	-2 941 730
Övriga externa kostnader	Not 3	-115 609	-111 843
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-244 441	-131 551
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 850 638	-6 842 748
Summa rörelsekostnader		-10 243 461	-10 027 872
Rörelseresultat		-4 466 927	-4 335 093
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	21 292	53 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-726 563	-708 790
Summa finansiella poster		-705 271	-655 555
Årets resultat		-5 172 198	-4 990 648

Handwritten signatures and initials:
- A signature in blue ink at the top right.
- The initials "Di" in blue ink below the signature.
- The initials "UE" in blue ink at the bottom right.

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

Byggnader och mark

Not 7	586 124 770	592 896 504
	<u>586 124 770</u>	<u>592 896 504</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>586 125 270</u>	<u>592 897 004</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

18 836	0
--------	---

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 504 599	1 601 627
-----------	-----------

Placeringskonto HSB Stockholm

203 962	203 758
---------	---------

Övriga fordringar

Not 9	1 195	5 020
-------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	390 325	350 987
	<u>2 118 916</u>	<u>2 161 393</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	3 204 675	3 800 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>5 323 591</u>	<u>5 961 393</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>591 448 861</u>	<u>598 858 397</u>
---------------------------	---------------------------

Handwritten signature and initials:
Jiv
2/12
UE

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

Insatser	531 150 000	531 150 000
Yttre underhållsfond	2 182 000	1 389 000
	<u>533 332 000</u>	<u>532 539 000</u>

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-12 090 320	-6 306 673
Årets resultat	-5 172 198	-4 990 648
	<u>-17 262 518</u>	<u>-11 297 320</u>

Summa eget kapital	<u>516 069 482</u>	<u>521 241 680</u>
--------------------	--------------------	--------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	72 411 050	74 702 750
		<u>72 411 050</u>	<u>74 702 750</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	291 700	291 700
Leverantörsskulder		231 055	252 187
Skatteskulder		28 585	23 078
Övriga skulder	Not 14	1 230 223	1 392 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 186 766	954 484
		<u>2 968 329</u>	<u>2 913 967</u>

Summa skulder		<u>75 379 379</u>	<u>77 616 717</u>
---------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder**591 448 861 598 858 397**

ms
Gri
UE

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Pirar i Nacka**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-5 172 198	-4 990 648
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 850 638	6 842 748
Hysesersättning Garage	-171 800	-171 800
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 506 640	1 680 300
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 348	1 988 813
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	226 162	-822 343
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 678 454	2 846 769
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-78 904	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-78 904	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 291 700	-291 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 291 700	-291 700
Årets kassaflöde	-692 150	2 555 069
Likvida medel vid årets början	5 605 386	3 050 316
Likvida medel vid årets slut	4 913 235	5 605 386

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

Handwritten signatures and initials:
- A blue 'x' mark below the text.
- A blue signature 'M' at the top right.
- A blue signature 'C. NE' at the bottom right.



HSB bostadsrättsförening Finnboda Pirar i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

Inkomstskatt

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

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Pirar Mark i Finnboda AB av Viventus Holding AB som ägde fastigheten Nacka Sicklaön 37:66 för 61 617 140 kr. I slutet av 2014 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 48 514 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Pirar i Nacka**

Noter		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 428 840	4 428 840
	Årsavgifter el	311 338	303 844
	Årsavgifter vatten	145 925	141 316
	Hyrer	426 529	375 950
	Bredband	167 076	167 076
	Övriga intäkter	296 825	275 753
	Bruttoomsättning	5 776 534	5 692 779
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	492 544	458 979
	Reparationer	468 483	451 102
	El	685 043	698 516
	Uppvärmning	491 252	489 615
	Vatten	271 589	263 860
	Sophämtning	124 465	95 533
	Fastighetsförsäkring	60 843	57 197
	Kabel-TV och bredband	187 852	188 717
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	14 557	9 177
	Förvaltningsarvoden	196 476	191 225
	Övriga driftkostnader	39 668	37 809
		3 032 772	2 941 730
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	23 389	9 338
	Administrationskostnader	63 100	76 385
	Extern revision	11 000	8 000
	Medlemsavgifter	18 120	18 120
		115 609	111 843
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	186 000	91 000
	Övriga arvoden	0	9 100
	Sociala avgifter	58 441	31 451
		244 441	131 551
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	757	540
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	204	204
	Ränteintäkter HSB bunden placering	8 650	14 754
	Övriga ränteintäkter	11 681	37 738
		21 292	53 235
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	727 663	708 790
	Övriga räntekostnader	-1 100	0
		726 563	708 790

Handwritten signature and initials:
m. zyl
An
AE

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Pirar i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	496 450 860	496 450 860
Anskaffningsvärde mark	110 131 140	110 131 140
Årets investeringar	78 904	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	606 660 904	606 582 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 685 496	-6 842 748
Årets avskrivningar	-6 850 638	-6 842 748
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 536 134	-13 685 496
Utgående bokfört värde	586 124 770	592 896 504
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	145 000 000	121 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 380 000	4 344 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	66 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	217 380 000	171 344 000
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	0	1 583
Övriga fordringar	1 195	3 437
	1 195	5 020
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	239 434	207 275
Upplupna intäkter	150 890	143 712
	390 325	350 987
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	3 800 000
Marginalen bank	904 675	0
Collector Bank	900 000	0
Aros Kapital	900 000	0
	3 204 675	3 800 000

Handwritten signature and initials in blue ink.

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Pirar i Nacka**

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

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2857611525	0,69%	2020-04-24	23 150 000	0
Swedbank	2857611566	1,40%	2021-04-20	24 420 750	291 700
Swedbank	2858904721	0,82%	2020-01-28	25 132 000	0
				72 702 750	291 700

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 72 411 050

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 71 244 250

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 79 860 000 79 860 000

Not 13	Skulder till kreditinstitut	
---------------	------------------------------------	--

Kortfristig del av långfristig skuld	291 700	291 700
	291 700	291 700

Not 14	Övriga skulder	
---------------	-----------------------	--

Momsskuld	27 614	18 118
Övriga kortfristiga skulder	1 202 609	1 374 400
	1 230 223	1 392 518

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
---------------	---	--

Upplupna räntekostnader	124 198	121 179
Förutbetalda hyror och avgifter	418 554	406 408
Övriga upplupna kostnader	644 014	426 897
	1 186 766	954 484

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 2/5-2020

Björn Holck-Clausen

Camilla Brännfors

Jan Lillieborg

Petrus Jansson

Roland Gröndal

Ulrika Gustavsson

Åsa M. Ledder Johansson

Vår revisionsberättelse har 12-05-20 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Joakim Hell

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Finnboda Pirar i Nacka, org.nr. 769616-8249

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Pirar 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

WG

24

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 Pirar 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 12/5-2020


Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Monica Engfeldt
Av föreningen vald revisor