



HSB BRF FINNBODA TERRASS ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 769616-8272

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

Org.nr: 769616-8272

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass 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 37:67, Nacka kommun

Föreningen har sitt säte i Nacka

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	93	8 006
Parkeringsplatser	45	
Garageplatser	39	

Föreningens fastighet är byggd 2017 värdeår 2017

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i följande samfälligheter och gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning Finnboda Kajgarage. Denna gemensamhetsanläggning avser delägarförvaltad garage. Övriga delägare är HSB Brf Finnboda Pirar och HSB Brf Finnboda Udde.

Gemensamhetsanläggning grönyta. Avser yta belägen mellan HSB Finnboda Terrass och HSB Brf Finnboda Udde. Övriga delägare är HSB Brf Finnboda Pirar och HSB Brf Finnboda Udde.

Övriga gemensamhetsanläggningar:

En gemensamhetsanläggning är under bildande som omfattar ytparkeringar, ledningar och gator på Finnboda Varvsväg och Finnboda Kajväg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2 %. Från 1 januari 2020 höjs avgifterna med 2 %

Genomfört planerat underhåll

Föreningens fastighet färdigställdes 2017 varför inget planerat underhåll genomförts under 2019.

Övriga väsentliga händelser

De vertikala avloppsstammar HSB Bostad använt vid byggnationen har visat sig innehålla produktionsfel som gör att de inte har den hållfasthet de ska ha. Andra fastigheter i Stockholm är också drabbade. Efter att en oberoende besiktningsman bedömt metoden som likvärdig med stambyte och föreningens försäkringsbolag förklarat att de kommer att försäkra fastigheterna som nya även efter re-liningen, har HSB Bostad i mars 2020 börjat re-lina hus nr 8. Arbetet går under garantin varför HSB Bostad står för kostnaden för re-liningen. Diskussioner förs med HSB Bostad om åtgärdande av hus nr 6 och 10.

Pågående eller framtida underhåll

Fastigheten färdigställdes 2017 varför inget underhåll är pågående eller i nuläget planerat.

Tidigare genomfört underhåll

Fastigheten färdigställdes 2017 varför inget underhåll har genomförts.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. Vid stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-07 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Roll

Thomas Karlsson	Ordförande
Mats Hansson	Vice ordförande
Camilla Brännfors	Sekreterare
Caroline Ferbus-Maars	Ledamot
Fredrik Berg	Ledamot
René Lintunen	Ledamot
Eva Hedenskog	Ledamot

Under perioden från stämman 2019-05-07 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Roll

Mats Hansson	Ordförande	
Johan Blomster	Vice ordförande	
Christina Lehnert	Ledamot	
Rickard Franc	Ledamot	(Avgått under verksamhetsåret)
Johan Tjernström	Ledamot	
Mikael Schönhoff	Ledamot	
Caroline Ferbus-Maars	Ledamot	
Charlotte Svalstedt	HSB-ledamot	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christina Lehnert, Mikael Schönhoff och Johan Tjernström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Johan Blomster, Carolina Ferbus-Maars, Mats Hansson och Mikael Schönhoff. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Petra Malmberg	Föreningsvald ordinarie
Joachim Lehnert	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte utsett någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Lars-Gunnar Elgelund och Lars Claeson.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes ej 2019 eftersom garantitiden fortfarande gäller. □

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 158 (157) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 7 (8) överlåtelser skett.

Handwritten signature and initials



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

Nyckeltal	2019	2018
Årsavgift, kr/kvm	643	631
Totala Intäkter kr/kvm	806	787
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	252	254
Belåning, kr/kvm	12 041	12 238
Räntekänslighet	19%	19%
Drift och underhåll kr/kvm	353	348
Energikostnader kr/kvm	112	94

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea. Intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garageintäkter) inräknas här.

Sparande till framtida underhåll

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år som kan användas till det framtida underhållet av föreningens fastighet. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme.

Beräkning av föreningens sparande/överskott visas nedan.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel en enskild medlem har av föreningens lån ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

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

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader.

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

Övriga nyckeltal	2019	2018
Nettoomsättning	6 454	6 300
Resultat efter finansiella poster	-3 840	-3 824
Soliditet	87%	87%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

* 2017 var föreningen inte fullt inflyttad

Soliditeten visar det egna kapitalets andel av det totala kapitalet.

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.

2019

Rörelseintäkter	6 454 449
Rörelsekostnader	- 9 214 598
Finansiella poster	- 1 079 804
Årets resultat	-3 839 953
Hyreskompensation Garage	- 158 900
Planerat underhåll	+ 0
Avskrivningar	+ 6 016 025
Årets sparande	2 017 172
Årets sparande per kvm total yta	252

2018

Rörelseintäkter	6 299 933
Rörelsekostnader	- 9 125 770
Finansiella poster	- 998 535
Årets resultat	-3 824 373
Hyreskompensation Garage	- 158 900
Planerat underhåll	+ 0
Avskrivningar	+ 6 016 025
Årets sparande	2 032 752
Årets sparande per kvm total yta	254

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	667 000 000	0	315 916	-1 975 507	-3 824 373
Reservering till fond 2019			251 000	-251 000	
Balanserat i ny räkning				-3 824 373	3 824 373
Årets resultat					-3 839 953
Belopp vid årets slut	667 000 000	0	566 916	-6 050 879	-3 839 953

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

Balanserat resultat	-5 799 879
Årets resultat	-3 839 953
Reservering till underhållsfond	-251 000
Anspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-9 890 832

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-9 890 832
-------------------------	-------------------

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

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka**

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 454 449	6 299 933
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 826 520	-2 784 925
Övriga externa kostnader	Not 3	-266 653	-223 167
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-105 399	-101 653
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 016 025	-6 016 025
Summa rörelsekostnader		-9 214 598	-9 125 770
Rörelseresultat		-2 760 149	-2 825 837
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 496	8 433
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 082 300	-1 006 968
Summa finansiella poster		-1 079 804	-998 535
Årets resultat		-3 839 953	-3 824 373

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

Byggnader och mark

Not 7	754 804 272	760 820 298
	<u>754 804 272</u>	<u>760 820 298</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>754 804 772</u>	<u>760 820 798</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

70 538	13 051
--------	--------

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 528 301	577 128
-----------	---------

Placeringskonto HSB Stockholm

15 895	15 879
--------	--------

Övriga fordringar

Not 9	428	1 063 092
-------	-----	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	337 676	373 755
	<u>1 952 837</u>	<u>2 042 905</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	0	1 500 000
--------	---	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 952 837</u>	<u>3 542 905</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>756 757 610</u>	<u>764 363 702</u>
---------------------------	---------------------------

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

Insatser

667 000 000

667 000 000

Yttre underhållsfond

566 916

315 916

667 566 916

667 315 916

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-6 050 879

-1 975 507

Årets resultat

-3 839 953

-3 824 373

-9 890 832

-5 799 878

Summa eget kapital

657 676 084

661 516 036

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

95 193 000

96 393 000

Övriga långfristiga skulder

Not 13

1 271 200

1 430 000

96 464 200

97 823 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

1 200 000

1 575 000

Leverantörsskulder

313 149

217 828

Skatteskulder

Not 15

71 660

477 224

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

63 296

1 868 180

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

969 221

886 435

2 617 326

5 024 667

Summa skulder

99 081 526

102 847 667

Summa eget kapital och skulder**756 757 610****764 363 702**

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 839 953	-3 824 373
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 016 025	6 016 025
Garagekompensation år 2	-158 900	-158 900
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 017 172	2 032 752
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 041 256	2 818 280
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 032 341	-1 077 284
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 026 088	3 773 748
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 575 000	-3 986 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 575 000	-3 986 100
Årets kassaflöde	-548 912	-212 352
Likvida medel vid årets början	2 093 009	2 305 360
Likvida medel vid årets slut	1 544 097	2 093 009

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

M

M



HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass 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.

Kommande års amortering tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld.

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 1,38 % 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgift för de första 15 åren efter värdeåret som är 2017.

För föreningens andel av gemensamt garage betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet.

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.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Terrass Mark i Finnboda AB av Viventus Holding AB som ägde fastigheten

Nacka Sicklaön 37:67 för 197 641 194 kr. 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. 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 0kr.

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 149 308	5 048 388
Årsavgifter el	316 872	292 929
Årsavgifter vatten	166 280	156 976
Hyror	385 855	374 484
Bredband	228 780	228 780
Övriga intäkter	207 354	198 376
Bruttoomsättning	6 454 449	6 299 933
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	514 308	332 855
Reparationer	198 064	421 587
El	574 305	540 080
Uppvärmning	495 274	583 194
Vatten	306 485	234 139
Sophämtning	136 674	112 409
Fastighetsförsäkring	93 499	77 579
Kabel-TV och bredband	237 996	233 365
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	50 437	21 223
Förvaltningsarvoden	197 415	187 269
Övriga driftkostnader	22 063	41 225
	2 826 520	2 784 925
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 201	57 367
Administrationskostnader	231 441	87 345
Extern revision	11 000	15 000
Konsultkostnader	3 063	42 000
Medlemsavgifter	18 948	21 455
	266 653	223 167
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	75 750	68 250
Arvode internrevisor och valberedning	4 450	9 100
Sociala avgifter	25 199	24 303
	105 399	101 653
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	591	1 103
Ränteintäkter HSB placeringskonto	16	16
Ränteintäkter HSB bunden placering	1 738	6 914
Övriga ränteintäkter	151	400
	2 496	8 433
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 081 931	1 006 968
Övriga räntekostnader	369	0
	1 082 300	1 006 968

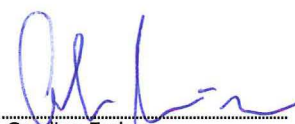
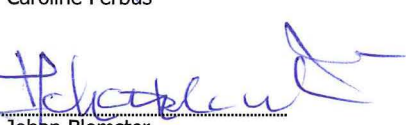
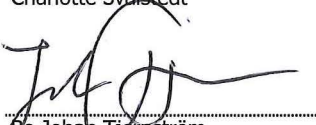
**HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	436 471 000	436 471 000			
Anskaffningsvärde mark	332 872 000	332 872 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	769 343 000	769 343 000			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-8 522 702	-2 506 677			
Årets avskrivningar	-6 016 025	-6 016 025			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 538 728	-8 522 702			
Utgående bokfört värde	754 804 272	760 820 298			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	164 000 000	135 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 486 000	4 680 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	74 000 000	57 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
Summa taxeringsvärde	240 486 000	196 680 000			
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	428	2 020			
Förskott lägenheter som inbetalts till HSB Bostad	0	600 000			
Fastighetsskatt tax 2019, HSB Bostad	0	456 000			
Övriga fordringar	0	5 072			
	428	1 063 092			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	176 348	209 232			
Upplupna intäkter	161 328	164 523			
	337 676	373 755			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 500 000			
	0	1 500 000			
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788756700	1,50%	2021-12-21	33 250 000	375 000
Nordea Hypotek	39788944914	0,55%	2021-03-18	29 143 000	425 000
Nordea Hypotek	39788944906	0,93%	2024-12-19	34 000 000	400 000
				96 393 000	1 200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					95 193 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					90 393 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				118 580 000	118 580 000

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 13 Övriga långfristiga skulder		
Garagekompensation från HSB Bostad år 3-10	1 271 200	1 430 000
	1 271 200	1 430 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	1 200 000	1 575 000
	1 200 000	1 575 000
Not 15 Skatteskulder		
Fastighetsskatt under byggnationstid. HSB Bostad	0	477 224
Skatteskuld	71 660	0
	71 660	477 224
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Momsskuld	31 910	2 155
Källskatt	31 386	0
Förskott insats	0	193 600
Investeringsmoms HSB Bostad	0	1 621 000
Övriga kortfristiga skulder	0	51 425
	63 296	1 868 180
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	32 922	34 779
Förutbetalda hyror och avgifter	501 031	503 806
Övriga upplupna kostnader	435 268	347 850
	969 221	886 435
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut		
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		

Stockholm, den 23 mars 2020


Mats Hansson
Ordförande
Caroline Ferbus
Charlotte Svalstedt
Christina Lehnert
Johan Blomster
Göran Johan Tjernström
Mikael Schönhoff

Vår revisionsberättelse har 10 - 05 - 20 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Joakim Håll

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Finnboda Terrass i Nacka, org.nr. 769616-8277

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Terrass 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 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 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.

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 Terrass 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 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 10 / 5 2020


Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Petra Malmberg
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 omsättnings-tillgångar 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.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar 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.

TOMTRÄTT

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

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.



HSB – där möjligheterna bor