



Foto: Felix Gerlach

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Finnboda Terrass

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2021

Tid: Tisdag den 24 maj 2021, kl. 19:00

Plats: Stämman kommer att genomföras via poströstning

För att minska smittspridningen av COVID-19 har lag (Lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor) införts som innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening kan poströsta istället för att närvara fysiskt vid föreningsstämman. Enligt samma lag får styrelsen besluta att stämman ska hållas enbart via poströstning. Med poströstning menas att stämman kommer att genomföras genom att medlemmarna fyller i ett formulär om hur de önskar rösta och lämnar detta till styrelsen i förväg.

Styrelsen i HSB BRF Finnboda Terrass har, vid styrelsemöte den 22 mars 2021 och 26 april 2021, med stöd av ovannämnda lag, beslutat att föreningsstämman 2021 ska genomföras endast via poströstning och att utomstående inte ska ha rätt att närvara.

Alla medlemmar kommer att få ett formulär i sin brevlåda. Formuläret kommer även finnas tillgängligt för nedladdning/utskrift på föreningens hemsida (www.finnbodaterrass.se) och Facebook-sida. När du lämnat din röst genom att kryssa Ja/Nej/Anstå till fortsatt stämma vid respektive fråga samt undertecknat formuläret ska detta lämnas i föreningens brevlåda. För detta ändamål kommer det att finnas en brevlåda märkt "Rösta här!" i varje hus i vilket poströsten ska lämnas. Undertecknat formulär kan även mailas i pdf-format till brf.finnbodaterrass@gmail.com.

Efter föreningsstämman distribueras protokoll till samtliga medlemmars brevlådor som också redogör för antalet poströster.

Hålltider	
Senast 10 maj	Kallelse med dagordning till föreningsstämman delas ut i alla brevlådor, läggs upp på föreningens hemsida www.finnbodaterrass.se och Facebook-sida samt informationstavlan i varje hus entré. Formulär för poströstning samt årsredovisning delas ut i alla brevlådor samt läggs upp på föreningens hemsida och Facebook-sida. Övriga handlingar inför föreningsstämman delas ut i medlemmarnas brevlådor; Bokslutsanalys, Valberedningens förslag, Styrelsens verksamhetsberättelse, motioner och styrelsens förslag till beslut angående motionerna
14 maj	Frågor på handlingarna ska ha inkommit till styrelsen. Lämnas i brevlådan märkt "Rösta här!" eller sänds via mail till brf.finnbodaterrass@gmail.com .
19 maj	Ställda frågor samt styrelsens svar på dessa delas ut i alla brevlådor; läggs upp på föreningens hemsida och Facebook-sida samt informationstavlan i varje hus entré.
21 maj	Sista dag att lämna poströsten i föreningens brevlåda märkt "Rösta här!" eller sända den som pdf med e-post till brf.finnbodaterrass@gmail.com . I båda fallen ska poströsten vara <i>egenhändigt undertecknad</i> .
24 maj kl. 19:00	Föreningsstämman genomförs med 3 personer närvarande och samtliga poströster. Närvarande är stämmans ordförande samt 2 justerare och rösträknare, varav en är protokollförare.

HSB Bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka

Årsredovisningen är elektroniskt signerad, varför det inte återfinns några traditionella signaturer på sidorna. Den elektroniska signeringens referensnummer framgår nederst på varje sida.

Vid föreningsstämma som genomförs med enbart poströstning har medlemmarna rätt att rösta om något eller några av ärendena på dagordningen ska anstå till fortsatt stämma och därmed behandlas vid ett senare tillfälle som medlemmarna har rätt att närvara vid, det vill säga där endast poströstning inte är tillåtet. Ett ärende ska anstå till fortsatt stämma om stämman beslutar om det eller om minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar begär det. Om ett sådant beslut fattas när det gäller beslut om fastställande av resultat- och balansräkning, dispositioner av föreningens vinst eller förlust enligt fastställd balansräkning och beslut om ansvarsfrihet måste den fortsatta föreningsstämman hållas tidigast fyra veckor och senast åtta veckor därefter.

Medlemmar som avgivit poströst förs in i röstlängden och anses närvarande vid föreningsstämman.

Vänliga hälsningar

Styrelsen

Dagordning

Föreningsstämma den 24 maj 2021

Punkter markerade med * är inte föremål för poströstning.

1. Föreningsstämmans öppnande *
2. Val av stämмоорdförande *
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare *
4. Godkännande av röstlängd *
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman *
6. Godkännande av dagordning *
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet *
8. Val av minst två rösträknare *
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot *
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a. Motion från Elisabeth Plass Tjernström angående växter i entreerna
 - b. Motion från Elisabeth Plass Tjernström angående hjärtstartare
 - c. Motion från Sara Löf angående rökning
 - d. Motion från David Lewin angående laddplatser för bilar
 - e. Motion från Micael Lorenz angående laddplatser för bilar
 - f. Motion från Mats Hansson angående styrelsearvode
 - g. Motion från Barbro Wallin angående hundrastning och kvarglömda leksaker
 - h. Motion från Linda Engshagen angående utemiljö

HSB Bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka

- i. Motion från Linda Engshagen angående föreningsskyltar
 - j. Motion från Linda Engshagen angående uteplatser
25. Styrelsens återkoppling på uppgifter styrelsen fick av föreningsstämman 2020.
- a. förutsättningslöst undersöka fördelar, nackdelar, villkoren och processen för att föreningen lämnar HSB, det vill säga utträder ur HSB.
26. Föreningsstämmans avslutande *

På föreningsstämman har varje medlem en (1) röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en (1) röst. Det får således endast lämnas in *en (1) poströst per lägenhet*.

Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift (månadsavgiften) har inte rösträtt.

Styrelsen för
HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka

Org.nr: 769616-8272

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass 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 37:67, 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 2021 har avgifterna höjts med 2 %

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Föreningens fastighet färdigställdes 2017 varför inget planerat underhåll genomförts under 2020.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
----------	-------------	--------

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

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
----------	-------------	--------

Fastigheten färdigställdes 2017 varför inget planerat underhåll har genomförts.

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka

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 reliningen, påbörjade HSB Bostad i mars 2020 reliningen. Reliningen av samliga hus avslutades i februari 2021, och eftersom det var ett garantiarbete belastar det inte föreningen ekonomiskt.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23. Vid stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2020-01-01 fram till stämman 2020-06-23 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mats Hansson	Ordförande
Johan Blomster	Vice ordförande
Christina Lehnert	Ledamot
Johan Tjernström	Ledamot
Mikael Schönhoff	Ledamot
Caroline Ferbus-Maars	Ledamot
Charlotte Svalstedt	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2020-06-23 till 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mats Hansson	Ordförande
Johan Blomster	Vice ordförande
Caroline Ferbus-Maars	Ledamot
Lars Jaxvall	Ledamot (Avgått efter verksamhetsårets utgång)
Lars Claeson	Ledamot
Mikael Schönhoff	Ledamot
Johan Tjernström	Ledamot
Nils Löf	Ledamot
Charlotte Svalstedt	HSB-ledamot (Avgått efter verksamhetsårets utgång)
Katarina Holmgren	HSB-ledamot (Tillträtt efter verksamhetsårets utgång)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mats Hansson, Caroline Ferbus-Maars, Johan Blomster och Lars Claeson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Johan Blomster, Johan Tjernström Mats Hansson och Mikael Schönhoff. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Micael Lorenz	Föreningsvald ordinarie (Avgått efter verksamhetsårets utgång)
Lars-Gunnar Elgelund	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, Gunnar Björk och Micael Lorentz. Den sistnämnde har avgått efter verksamhetsårets utgång.

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka

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 2020 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. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 153 (157) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 15 (7) 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
Årsavgift, kr/kvm	656	643	631
Totala intäkter kr/kvm*	762	746	732
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	282	252	254
Belåning, kr/kvm	11 891	12 041	12 238
Räntekänslighet	18%	19%	19%
Totala driftkostnader kr/kvm*	337	339	332
Energikostnader kr/kvm	89	112	113

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

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. El och vatten som faktureras föreningens medlemmar räknas ej med i totala intäkter.

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka

Sparande till underhåll och investeringar

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 det 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.

Totala driftkostnader

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

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.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 563	6 454	6 300
Resultat efter finansiella poster	-3 599	-3 840	-3 824
Soliditet	87%	87%	87%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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.

2020

Rörelseintäkter	6 563 153
Rörelsekostnader	- 9 177 644
Finansiella poster	- 985 000
Årets resultat	-3 599 491
Hvreskompensation Garage	- 158 900
Planerat underhåll	+ 0
Avskrivningar	+ 6 016 025
Årets sparande	2 257 634
Årets sparande per kvm total yta	282

2019

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

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	667 000 000	0	566 916	-6 050 879	-3 839 953
Reservering till fond 2020			646 000	-646 000	
Ianspråktagande av fond 2020				0	
Balanserad i ny räkning				-3 839 953	3 839 953
Årets resultat					-3 599 491
Belopp vid årets slut	667 000 000	0	1 212 916	-10 536 832	-3 599 491

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-9 890 832
Årets resultat	-3 599 491
Reservering till underhållsfond	-646 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-14 136 324

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-14 136 324
-------------------------	--------------------

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

HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 563 153	6 454 449
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 632 067	-2 826 520
Övriga externa kostnader	Not 3	-329 373	-266 653
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-200 179	-105 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 016 025	-6 016 025
Summa rörelsekostnader		-9 177 644	-9 214 598
Rörelseresultat		-2 614 491	-2 760 149
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 239	2 496
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-986 239	-1 082 300
Summa finansiella poster		-985 000	-1 079 804
Årets resultat		-3 599 491	-3 839 953

HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	748 788 247	754 804 272
		<u>748 788 247</u>	<u>754 804 272</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>748 788 747</u>	<u>754 804 772</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12 713	70 538
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 544 268	1 528 301
Placeringskonto HSB Stockholm		15 911	15 895
Övriga fordringar	Not 9	4 634	428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	424 718	337 676
		<u>3 002 243</u>	<u>1 952 837</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 002 243</u>	<u>1 952 837</u>
Summa tillgångar		<u>751 790 991</u>	<u>756 757 610</u>

HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		667 000 000	667 000 000
Yttre underhållsfond		1 212 916	566 916
		<u>668 212 916</u>	<u>667 566 916</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-10 536 832	-6 050 879
Årets resultat		-3 599 491	-3 839 953
		<u>-14 136 324</u>	<u>-9 890 832</u>
Summa eget kapital		<u>654 076 592</u>	<u>657 676 084</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	33 200 000	95 193 000
Övriga långfristiga skulder	Not 12	1 112 300	1 271 200
		<u>34 312 300</u>	<u>96 464 200</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	61 993 000	1 200 000
Leverantörsskulder		74 915	313 149
Skatteskulder		49 720	71 660
Övriga skulder	Not 14	25 185	63 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 259 278	969 221
		<u>63 402 098</u>	<u>2 617 326</u>
Summa skulder		<u>97 714 398</u>	<u>99 081 526</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>751 790 991</u>	<u>756 757 610</u>

HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 599 491	-3 839 953
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 016 025	6 016 025
Hyreskompensation Garage år 3	-158 900	-158 900
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 257 634	2 017 172
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 424	1 041 256
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-8 228	-2 032 341
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 215 982	1 026 088
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 200 000	-1 575 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 200 000	-1 575 000
Årets kassaflöde	1 015 982	-548 912
Likvida medel vid årets början	1 544 097	2 093 009
Likvida medel vid årets slut	2 560 079	1 544 097

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

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.

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.

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 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. Föreningen har under 2020 inte belastats med någon inkomstskatt.

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 på 42 295 215 kr. 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		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 252 232	5 149 308
	Individuell mätning el	336 619	316 872
	Individuell mätning vatten	129 487	166 280
	Hyror	419 343	385 855
	Bredband	228 780	228 780
	Övriga intäkter	196 692	207 354
	Bruttoomsättning	6 563 153	6 454 449
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokavård	354 650	514 308
	Reparationer	258 093	198 064
	El	470 556	574 305
	Uppvärmning	439 866	495 274
	Vatten	264 362	306 485
	Sophämtning	147 316	136 674
	Fastighetsförsäkring	100 446	93 499
	Kabel-TV och bredband	239 144	237 996
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	24 860	50 437
	Förvaltningsarvoden	300 838	197 415
	Övriga driftkostnader	31 936	22 063
		2 632 067	2 826 520
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	21 946	2 201
	Administrationskostnader	244 148	231 441
	Extern revision	15 000	11 000
	Konsultkostnader	27 375	3 063
	Medlemsavgifter	20 903	18 948
		329 373	266 653
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	142 800	75 750
	Revisionsarvode	4 760	4 450
	Övriga arvoden	4 760	0
	Sociala avgifter	47 859	25 199
		200 179	105 399
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	937	591
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	16	16
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	1 738
	Övriga ränteintäkter	286	151
		1 239	2 496
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	984 786	1 081 931
	Övriga räntekostnader	1 453	369
		986 239	1 082 300

HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Ackumulerade 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			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-14 538 728	-8 522 702			
Årets avskrivningar	-6 016 025	-6 016 025			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 554 753	-14 538 728			
Utgående bokfört värde	748 788 247	754 804 272			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	164 000 000	164 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 486 000	2 486 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	74 000 000	74 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
Summa taxeringsvärde	240 486 000	240 486 000			
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	4 634	428			
	4 634	428			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	271 378	172 466			
Upplupna intäkter	153 340	165 210			
	424 718	337 676			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788756700	1,50%	2021-12-21	32 875 000	375 000
Nordea	39788944906	0,93%	2024-12-19	33 600 000	400 000
Nordea	39788944914	0,40%	2021-03-18	28 718 000	425 000
				95 193 000	1 200 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till (95 193 000 - 6 000 000)					89 193 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					33 200 000
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				118 580 000	118 580 000

HSB bostadsrättsförening Finnboda Terrass i Nacka

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Övriga skulder		
Garagekompensation från HSB Bostad år 4-10	1 112 300	1 271 200
	1 112 300	1 271 200
Not 13 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld, nästa års amortering	1 200 000	1 200 000
Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts under nästa år	60 793 000	0
	61 993 000	1 200 000
Not 14 Övriga skulder		
Momsskuld	25 185	31 910
Källskatt Arvode	0	31 386
	25 185	63 296
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	31 577	0
Förutbetalda hyror och avgifter	572 358	533 953
Övriga upplupna kostnader	655 343	435 268
	1 259 278	969 221

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Mats Hansson, ordförande

.....
Caroline Ferbus

.....
Katarina Holmgren

.....
Johan Blomster

.....
Lars Claeson

.....
Nils Löf

.....
Johan Tjernström

.....
Mikael Schönhoff

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Lars-Gunnar Elgelund
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Finnboda Terrass i Nacka, org.nr. 769616-8272

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

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 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 provar 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 / 2021

.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Lars-Gunnar Elgelund
Av föreningen vald revisor

