



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Finnboda Trädgårdar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

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

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

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB bostadsrättsförening Finnboda Trädgårdar i Nacka

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Samtliga medlemmar i HSB brf Finnboda Trädgårdar kallas till ordinarie föreningsstämma

Tid: måndagen den 31 maj 2021 kl: 18:00
Plats: Stämman kommer genomföras genom elektronisk uppkoppling och via poströstning om medlem inte kan eller vill delta digitalt på föreningsstämman.

Tillfällig lag medger att stämma kan genomföras genom elektronisk uppkoppling med möjlighet för medlemmarna att poströsta efter beslut av styrelsen

Styrelsen har beslutat att stämman ska genomföras genom elektronisk uppkoppling och att medlemmar som inte kan eller vill delta digitalt har möjlighet att poströsta och att utomstående ska ha rätt att närvara vid föreningsstämman

En lag om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor infördes under 2020 och gäller till den 31 december 2021.

Lagändringen syftar till att motverka spridningen av det virus som orsakar covid-19 och underlätta för föreningar att genomföra föreningsstämmorna utan hälsorisker för medlemmar och andra. Det är ytterst angeläget att föreningsstämmor i det rådande läget kan genomföras på ett sådant sätt att risken för smittspridning av coronaviruset och sjukdomen covid-19 minimeras.

Lagen möjliggör att föreningsstämmor kan genomföras, antingen genom elektronisk uppkoppling med möjlighet för medlemmarna att poströsta före stämman eller genom att medlemmarna enbart deltar genom poströstning.



HSB – där möjligheterna bor

Inloggning till föreningsstämman

För att delta på stämman digitalt loggar in på:

<https://meeting.easymeet.se/hsbsthlmbrf/>

Logga in genom att skriv in ovan adress i Google Chrome.

Det är väldigt viktigt att ni använder Google Chrome när går in på länken för att det ska fungera. Ni kan enkelt ladda hem Google Chrome via www.google.com om ni inte har det installerat.

Inloggningsinstruktion för deltagande på digitala föreningsstämman delas ut med stämmohandlingarna

Poströstning

Formulär för poströstning med instruktion om hur poströstning går till delas ut i brevlådan.

Poströstningsformuläret ska lämnas i Madjid Behdjou postfack med nummer 1603 som i finns på Östra Finnbodavägen 43 senast fredagen den 28 maj 2021.



HSB – där möjligheterna bor

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Frågan om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden 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 styrelsen 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. Val av samarbetskommitté
19. Beslut om antal revisorer och suppleanter
20. Val av revisor/er och suppleanter
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
25. Föreningsstämmans avslutande.

REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst

Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Välkommen till ordinarie föreningsstämma!

Styrelsen



Org Nr: 769633-4429

Styrelsen för HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka

Org.nr: 769633-4429

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF FINNBODA TRÄDGÅRDAR I NACKA

Styrelsen för HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka (769633–4429) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01-2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 18 oktober 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 2 december 2016.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är en privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

Bostadsrättsföreningen Finnboda Trädgårdar är ett så kallad 55+ boende och i bostadsrättsföreningen finns det gemensamma terrasser, utekök och relaxavdelningar med bastu, boulebanor och växthus

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:84.

Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun.

På föreningens fastighet finns det:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	109	8 127
Hyresrätter		
Lokaler		
Parkeringsplatser	22	
Garageplatser	67	(varav 2 st avser MC)

Byggnaden är fullförsäkrad hos Folksam inklusive tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Försäljning och produktion har pågått under verksamhetsåret.

Inflyttning

Inflyttningen i bostadsrättsföreningen påbörjas den 30 mars 2020 och sista inflyttningen genomfördes den 12 februari 2021.

Gemensamhetsanläggning

Bostadsrättsföreningen kommer att ingå tillsammans med Seniorbostäderna i en gemensamhetsanläggning som under verksamhetsåret 2021 kommer att bildas. I gemensamhetsanläggningen GA:3 ingår:

- Körvägar, gräsytor och belysning.
- Gångvägar, trappor, trottoarer och dagvattenledning.
- Rekreationsytor, naturmark och planteringar.
- Lusthus och växthus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Styrelsen har under verksamhetsåret fattat beslut att höja årsavgiften med 2% från och med den 1 januari 2021.

Genomfört och planerat underhåll

Inget planerat underhåll eftersom det är nyproduktion och byggnaden ej är färdigställd.

Styrelse

Styrelsen har haft nedan sammansättning från och med den 16 december 2019:

Ordförande	Petrus Jansson
Vice ordförande	Tomas Hansson
Sekreterare	Camilla Brännfors
Ledamot	René Lintunen
Ledamot	Eva Hedenskog
Suppleant	Krister Norlin
Suppleant	Ulrika Gustavsson

Efter föreningsstämma den 22 juni 2020 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordförande	Petrus Jansson
Vice ordförande	Madjid Behdjou
Sekreterare	Camilla Brännfors
Ledamot	René Lintunen
Ledamot	Krister Norlin
Ledamot	Henrik Wahren
Ledamot	Anne-Marie Träff
Suppleant	Eva Hedenskog
Suppleant	Monica Pettersson

Styrelsen har under verksamhetsåren hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har fram till och med den 22 juni 2020 varit Petrus Jansson, Camilla Brännfors, Tomas Hansson och René Lintunen.

Efter föreningsstämman den 22 juni 2020 har Petrus Jansson, Camilla Brännfors, Anne-Marie Träff och Madjid Behdjou varit firmatecknare två i förening.

Revisorer

Följande personer varit valda som revisorer:

Glenn Söderlund	Föreningsvald ordinarie
Johan Nohall	Föreningsvald revisorssuppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Samarbetskommitté

Peter Bergman, Eva Sundin Bäckström, Hans-Gunnars Isaksson och Inger Blomdahl har ingått i samarbetskommittén.

Valberedning

Jan Bellbrand (sammankallande/ordförande), Glenn Söderlund och Madeleine Edenberg har fungerat som valberedning.

Representanter i HSB:s fullmäktige

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

Avtal Stiftelsen HSB Garantifond

Avtal är tecknat gällande Stiftelsen HSB Garantifond.

Avtal nyttjanderättsavtal

Nyttjanderättsavtal gällande klubbhuset är tecknat. Avtalet innebär att klubbhuset ska samnyttjas mellan parterna och användas gemensamt av boende inom fastigheterna.

Avtal HSB Stockholm

Avtal har tecknats med HSB Stockholm avseende fastighetsskötsel, drift och energi, ekonomisk förvaltning och rådgivning förvaltartjänster. Avtalen löper på två år med 1 års förlängning.

Avtal Corepark

Avtal har tecknats med Corepark gällande administration av föreningens parkeringar och garageplatser.

Avtal Skanova

Avtal har tecknats med Skanova avseende utrymme för teleanläggning.

Avtal Baxec

Avtal är tecknat med Baxec gällande administration av porttelefonisystemets databas.

Avtal Nacka energi

Avtal har tecknats med Nacka energi gällande elnätstation och underhåll av elnätstationen.

Avtal Södertörns Plåt AB

Avtal är tecknat med Södertörns Plåt gällande snörenhållning av tak.

Bygglov för balkonger

Bygglov har beviljats för inglasning av balkonger.

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes ej eftersom produktionen har pågått under året.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 86 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 och 5 överlåtelser har skett under verksamhetsåret 2020.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	10 749	14 367
Reservering till fond 2020				0	
Ianspråktagande av fond 2020				0	
Balanserad i ny räkning				14 367	-14 367
Upplåtelse lägenheter	340 700 000	0			
Årets resultat					597 303
Belopp vid årets slut	340 700 000	0	0	25 116	597 303

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	25 116
Årets resultat	<u>597 303</u>
Summa till stämmans förfogande	622 419

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	622 419
-------------------------	----------------

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


HSB Brf Finnroda Trädgårdar i Nacka

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 986 983	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 321 574	0
Övriga externa kostnader	Not 3	-27 502	-2 249
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-62 436	0
Summa rörelsekostnader		<u>-1 411 512</u>	<u>-2 249</u>
Rörelseresultat		575 470	-2 249
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	21 833	20 667
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>0</u>	<u>-2</u>
Summa finansiella poster		21 833	20 665
Resultat efter finansiella poster		597 303	18 417
Skatt på årets resultat		0	-4 050
Årets resultat		597 303	14 367


HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	202 955 000	202 955 000
Pågående nyanläggningar	Not 8	428 659 000	0
		<u>631 614 000</u>	<u>202 955 000</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>631 614 500</u>	<u>202 955 500</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		216 593 777	1 130 000
Avräkningskonto HSB Stockholm		37 230 382	615 045
Placeringskonto HSB Stockholm		897	200 408
Övriga fordringar	Not 10	92 471 479	440 321 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	116 878	6 245
		<u>346 413 413</u>	<u>442 272 991</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	9 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>346 413 413</u>	<u>451 272 991</u>
Summa tillgångar		<u>978 027 913</u>	<u>654 228 492</u>




HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	340 700 000	0
	340 700 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	25 116	10 749
Årets resultat	597 303	14 367
	622 419	25 116
Summa eget kapital	341 322 419	25 116
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 179 220 317	439 524 460
Leverantörsskulder	227 312	0
Skatteskulder	1 210 036	802 666
Övriga skulder	Not 14 455 431 250	213 876 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 616 578	0
	636 705 493	654 203 376
Summa skulder	636 705 493	654 203 376
Summa eget kapital och skulder	978 027 913	654 228 492



HSB Brf Finnboda Trädgårdar 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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 0 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Finnboda Trädgårdar Mark AB av Illiaden Holding AB som ägde en andel (7/25) i fastigheten Nacka Sicklaön 37:77 för 136 508 195 kr. I slutet av 2014 tog FAR policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebar att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 136 468 000 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 Brf Finnboða Trädgårdar i Nacka

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 833 853	0
Individuell mätning el	11 270	0
Individuell mätning vatten	2 259	0
Hyror	39 498	0
Bredband	68 301	0
Övriga intäkter	31 862	0
Bruttoomsättning	1 987 043	0
Hyresförluster	-60	0
	1 986 983	0
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	191 422	0
Reparationer	48 382	0
El	210 880	0
Uppvärmning	200 969	0
Vatten	266 555	0
Sophämtning	139 034	0
Fastighetsförsäkring	78 446	0
Förvaltningsarvoden	140 994	0
Övriga driftkostnader	44 892	0
	1 321 574	0
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	820	0
Administrationskostnader	26 683	2 249
	27 502	2 249
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	28 380	0
Revisionsarvode	4 730	0
Övriga arvoden	14 190	0
Sociala avgifter	15 136	0
	62 436	0
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	9 025	255
Ränteintäkter HSB placeringskonto	489	200
Ränteintäkter HSB bunden placering	12 320	20 212
	21 833	20 667
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga räntekostnader	0	2
	0	2





HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde mark	202 955 000	202 955 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	202 955 000	202 955 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Utgående redovisat värde	202 955 000	202 955 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	99 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	66 848 000	66 873 000
Summa taxeringsvärde	165 848 000	133 873 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	428 659 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	428 659 000	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	40 695
Årets investeringar	0	-40 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	888	25
Utlåning HSB Bostad	91 261 317	439 524 460
Eventuell fastighetsskatt tax 2021 bostadsdel HSB Bostad	671 484	0
Fastighetsskatt tax 2020, enl beslut, bostadsdel HSB Bostad	535 492	0
Eventuell fastighetsskatt tax 2020 bostadsdel HSB Bostad	0	535 492
Fastighetsskatt tax 2019, enl beslut, bostadsdel HSB Bostad	0	260 416
Övriga fordringar	0	900
Momsfordran	2 298	0
	92 471 479	440 321 293
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	116 878	2 250
Upplupna intäkter	0	3 995
	116 878	6 245
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	9 000 000
	0	9 000 000



HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 13 Skulder till kreditinstitut		
Byggnadskreditiv Handelsbanken	179 220 317	439 524 460
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	113 778 000	113 778 000
Not 14 Övriga skulder		
Köp av fastighet fastigheten Nacka Sicklaön 37:77 + aktier i Finnboda Trädgårdar Mark AB	202 955 000	202 955 000
Förutbetalda insatser	250 975 000	0
Förskott insats	1 501 250	10 921 250
	455 431 250	213 876 250
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	304 337	0
Övriga upplupna kostnader	312 241	0
	616 578	0

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

Stockholm, den

.....
Petrus Jansson

.....
Madjid Behdjou

.....
Anne-Marie Träff

.....
Krister Norlin

.....
Henrik Wahren

.....
Camilla Brännfors

.....
René Lintunen

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Glenn Söderlund
Av föreningen vald revisor

.....

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Finnroda Trädgårdar i Nacka, org.nr. 769633-4429

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnroda Trädgårdar 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 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Finnboda Trädgårdar 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 / 2021

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

.....
Glenn Söderlund
Av föreningen vald revisor

BILAGA TILL FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF FINNBODA TRÄDGÅRDAR I NACKA

HSB bostadsrättsförening Finnboda Trädgårdar i Nacka med organisationsnummer 769633–4429

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 18 oktober 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 2 december 2016. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen ligger i Nacka och är ett så kallad 55+ boende och i bostadsrättsföreningen finns det gemensamma terrasser med utekök och relaxavdelningar med bastu, boulebana och växthus.

HSB Brf Finnboda Trädgårdar består av 109 lägenheter och är fördelade på fem hus i två husgrupper varav två kors hus och tre smalhus.

Lägenheterna i korshusen är fördelade enligt nedan

- 6 lägenheter med två rum och kök
- 19 lägenheter med tre rum och kök (varierande storlekar)
- 19 lägenheter med fyra rum och kök (varierande storlekar)

Lägenheterna i smalhusen är fördelade enligt nedan

- 21 lägenheter med två rum och kök (varierande storlekar)
- 44 lägenheter med tre rum och kök

I fastigheten finns en övernattninglägenhet/styrelserum, relax, bastu, tvättstugor, garage, cykelförvaring och miljörum. Det finns även fyra gemensamma terrasser i korshusen och möjlighet att använda ett befintligt klubbhus med pool och relaxavdelning.

Samarbetskommittén information

Samarbetskommittén har ställt i ordning övernattningsrummet/styrelserummet med fyra sängplatser, bord med stolar, porslin och köksutrustning för enklare matlagning.

P.g.a. Coronarestriktionerna har gemensamma aktiviteter lagts på is, men samarbetsgruppen har träffats några gånger och kommer att lägga fram förslag på aktiviteter och arrangemang för 2021.

Valberedningens förslag

Styrelsen:

Madjid Behdjou	ledamot	1 år
Ann-Mari Träff	ledamot	1 år
Monica Pettersson	suppleant	1 år

Revisor:

Johan Nohall	ordinarie revisor
Christer Kaliff	revisorssuppleant

Samarbetskommitten:

Peter Bergman
Eva Sundin Bäckström
Hans Gunnar Isaksson
Inger Blomdahl

Valberedning:

Jan Bellbrant
Madeleine Edenberg
Solveig Jarliden

Arvoden:

Styrelse och samarbetskommitté	1 prisbasbelopp 47 600 kronor (2021 års prisbasbelopp)
Valberedning	10% av 2021 års prisbasbelopp 4 760 kronor
Revisor	10% av 2021 års prisbasbelopp 4 760 kronor

Mvh
Jan Bellbrant
Madeleine Edenberg
Glenn Söderlund

Valberedning Finnboda Trädgårdar



Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor