



# HSB BRF FINNBODA DOCKLAND ÅRSREDOVISNING 2018



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, driftskostnader 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 Stockholms 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.*



Org Nr: 769622-0941

Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

Org.nr: 769622-0941

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2018-01-01 - 2018-12-31

### 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 37:74 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	40	2 934
Hysesrätter	0	0
Lokaler	0	0
Parkeringar och garageplatser	20	0

Föreningens fastighets är byggd 2015 värdeår 2015.

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

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Finnboda Hamnplans garage.

Den gemensamhetsanläggning som är klar är den för Finnboda Hamngarage.

I denna ingår, förutom Finnboda Dockland, HSB bostadsrättsförening Finnboda Pirar och Finnboda Hamnplan.

Föreningens andel är 21 %.

#### Hyreskompensation garage

Återvunnen investeringsmoms för garage tillfaller i sin helhet HSB Bostad. HSB Bostad lämnar ett bidrag till föreningen för uteblivna hyresintäkter i en klumpsumma som fördelas över 10 år vilket är uppbokat på skuldkonto. OBS! Garaget måste hyras ut 10 år till en momspliktig hyresgäst för att inte föreningen ska bli återbetalningsskyldig momsåtervinningen. Tom år 2025 (2016-2025).

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört och planerat underhåll

Planenligt byte av filter i samtliga lägenheter.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Dagvattenbrunnar	Slamsugning i enlighet med underhållsplanen
2019	Dörrar	Installation av automatiska dörröppnare för ett antal dörrar
2019-	Tak	Eventuellt kompletterande åtgärder för att förbättra säkerheten på och i anslutning till fastighetens tak.

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
		Nyproduktion med fem års garantitid.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MSB" and "CK".



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Finnroda Dockland i Nacka

### Övriga väsentliga händelser

Det finns fortfarande ett antal fel att åtgärda i vissa lägenheter och även i fastigheten efter tvåårsbesiktningen. Styrelsen driver tillsammans med förvaltaren frågan mot HSB bostad. En extra amortering med 800 000 kr kronor kommer att göras i april 2019 på föreningens lån.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16. Vid stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Gustav Karlsson	Ledamot
Katarina Huldt	Ledamot
Louise Fernerud	HSB-ledamot
Mattias Frisk	Ledamot
Michaela Blomquist	Ledamot
Rostam Pouranpir	Ledamot
Ulrika Palmblad	Ledamot
Sara Heldt	Suppleant
Gunnel Jansson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mattias Frisk, Rostam Pouranpir, Katarina Huldt, Gunnel Jansson, Sara Heldt.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mattias Frisk, Ulrika Palmblad, Gustav Karlsson, Rostam Pouranpir. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Christian Andersson	Föreningsvald ordinarie
Rasmus Movérare	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens har inte haft någon representant i HSB:s fullmäktige.

### Valberedning

Valberedningen består av sammankallande Cecilia Modig samt Linda Nilsson och Michaela Blomquist.

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes ej eftersom garantitiden fortfarande löper.

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 61 (62) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 8 (6) överlåtelser skett. *AK*

*AK*  
*K*  
*A*  
*M*  
*MB*  
*X*



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå använder sig HSB 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.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste tre åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	701	701	701
Totala Intäkter kr/kvm	926	925	952
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	258	233	235
Belåning, kr/kvm	9 685	9 715	10 085
Räntekänslighet	14%	14%	13%
Drift och underhåll kr/kvm	487	488	485
Energikostnader kr/kvm	127	153	129

### 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 och lokalarea. Intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) inräknas här.

#### Sparande till framtida underhåll

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea 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.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel en enskild medlem har av föreningens lån ska man utgå från den bostadsrättens 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 och lokaler. Beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

#### Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet tar hänsyn till de kostnader som debiteras medlemmarna och ger därigenom föreningen en intäkt.

KRT  
TRP  
MUB  
AK

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Finnroda Dockland i Nacka**

Ovriga nyckeltal	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 726	2 748	2 933
Resultat efter finansiella poster	-1 474	-1 550	-1 551
Soliditet	83%	83%	83%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

**Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	2 726 208
Rörelsekostnader	- 3 859 324
Finansiella poster	- 340 685
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 473 801</b>

Planerat underhåll	+ 6 983
Hvreskompensation garage	- 74 500
Avskrivningar	+ 2 222 952
<b>Årets sparande</b>	<b>681 634</b>

**Årets sparande per kvm total vta 232****Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	150 450 000	0	133 424	-1 875 642	-1 550 317
Balanseras i ny räkning				-1 550 317	1 550 317
Reservering till fond 2018			68 000	-68 000	
Uttag ur yttre fond 2018			-6 983	6 983	
Årets resultat					-1 473 801
Belopp vid årets slut	150 450 000	0	194 441	-3 486 976	-1 473 801

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

Balanserat resultat	-3 425 959
Årets resultat	-1 473 801
Reservering till underhållsfond	-68 000
Ianspråktagande av underhållsfond	6 983
Summa till stämmans förfogande	<b>-4 960 777</b>

**Stämman har att ta ställning till:**Balanseras i ny räkning **-4 960 777**

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

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 726 208	2 747 705
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 427 941	-1 431 861
Övriga externa kostnader	Not 3	-71 933	-42 837
Planerat underhåll		-6 983	-9 576
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-129 514	-67 299
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 222 952</u>	<u>-2 222 946</u>
Summa rörelsekostnader		-3 859 324	-3 774 519
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 133 116</b>	<b>-1 026 814</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 684	5 337
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-345 369</u>	<u>-528 840</u>
Summa finansiella poster		-340 685	-523 503
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 473 801</b>	<b>-1 550 317</b>

MSB  
K  
MSB  
K  
K



**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka****Balansräkning** **2018-12-31** **2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	173 087 903	175 308 798
Inventarier och maskiner	Not 8	4 114	6 171
		<u>173 092 017</u>	<u>175 314 969</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 173 092 517 175 315 469

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 311	79 660
Avräkningskonto HSB Stockholm		850 130	169 288
Placeringskonto HSB Stockholm		300 854	300 554
Övriga fordringar	Not 10	0	111 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	214 201	204 203
		<u>1 369 496</u>	<u>864 894</u>

Kortfristiga placeringar 850 000 850 000

Summa omsättningstillgångar 2 219 496 1 714 894

**Summa tillgångar**

**175 312 014** **177 030 363**

Ref REP  
HA MB  
A H A

**HSB Bostadsrättsförening Finnroda Dockland i Nacka****Balansräkning** **2018-12-31**    **2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

150 450 000

150 450 000

Yttre underhållsfond

194 441

133 424

150 644 441150 583 424*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-3 486 976

-1 875 642

Årets resultat

-1 473 801

-1 550 317

-4 960 777-3 425 959

Summa eget kapital

145 683 664147 157 465**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

27 526 200

28 414 400

Övriga långfristiga skulder

Not 14

521 500

596 000

28 047 70029 010 400*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

888 200

88 200

Leverantörsskulder

151 192

150 745

Skatteskulder

18 172

117 806

Övriga skulder

Not 16

10 830

8 189

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

512 256

497 558

1 580 650862 498

Summa skulder

29 628 350

29 872 898


**Summa eget kapital och skulder****175 312 014****177 030 363**

MS

Handwritten signatures and initials: MS, KFF, MB, and others.

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 473 801	-1 550 317
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 222 952	2 222 946
Kassaflöde från löpande verksamhet	749 151	672 629
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	176 540	60 332
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-81 848	89 634
Kassaflöde från löpande verksamhet	843 843	822 595
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-162 700	-1 162 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-162 700	-1 162 700
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>681 143</b>	<b>-340 105</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 319 842</b>	<b>1 659 947</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 000 985</b>	<b>1 319 842</b>

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





## HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,38 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.


#### Fond för yttre underhåll

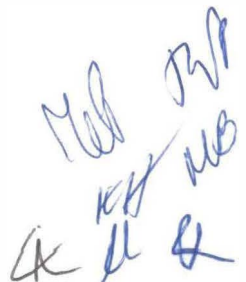
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

#### Inkomstskatt

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



**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 056 320	2 056 320
Årsavgifter el	231 860	216 394
Årsavgifter vatten	59 932	59 849
Hyror	188 831	203 051
Bredband	78 792	78 792
Fastighetsskatt garagedel justering 2016	0	34 318
Hyreskompensation garage	74 500	74 500
Övriga intäkter	35 973	24 481
<b>Bruttoomsättning</b>	<b>2 726 208</b>	<b>2 747 705</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	261 230	243 762
Löpande underhåll inklusive garage	131 036	96 852
El	268 029	276 748
El garage 2015-2017	0	26 309
El garage 2018	8 807	0
Uppvärmning	335 344	333 390
Vatten	120 157	147 937
Sophämtning	39 922	34 828
Fastighetsförsäkring	26 748	30 550
Kabel-TV och bredband	92 052	91 570
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	8 978	9 122
Förvaltningsarvoden	116 577	117 876
Övriga driftkostnader	19 060	22 918
	<b>1 427 941</b>	<b>1 431 861</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 477	14 940
Administrationskostnader	14 819	6 497
Extern revision	9 500	9 000
Konsultkostnader	28 738	0
Medlemsavgifter	12 400	12 400
	<b>71 933</b>	<b>42 837</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	91 000	44 800
Revisionsarvode	3 000	3 000
Övriga arvoden	4 550	4 480
Sociala avgifter	30 964	15 019
	<b>129 514</b>	<b>67 299</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	220	282
Ränteintäkter HSB placeringskonto	301	348
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 057	4 351
Övriga ränteintäkter	106	356
	<b>4 684</b>	<b>5 337</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	345 265	527 941
Övriga räntekostnader	104	899
	<b>345 369</b>	<b>528 840</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like MAB, TAD, and others.

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	161 129 000	161 129 000
Anskaffningsvärde mark	19 000 000	19 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>180 129 000</b>	<b>180 129 000</b>
Ingående avskrivningar	-4 820 202	-2 599 313
Årets avskrivningar	-2 220 895	-2 220 889
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 041 097</b>	<b>-4 820 202</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>173 087 903</b>	<b>175 308 798</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler (21% av garage)	912 240	912 240
Taxeringsvärde mark - bostäder	19 000 000	38 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>68 912 240</b>	<b>88 712 240</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	10 285	10 285
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 285</b>	<b>10 285</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-4 114	-2 057
Årets avskrivningar	-2 057	-2 057
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 171</b>	<b>-4 114</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>4 114</b>	<b>6 171</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	0	627
HSB Bostad	0	99 562
Övriga fordringar	0	11 000
	<b>0</b>	<b>111 189</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	123 228	115 087
Upplupna intäkter	90 973	89 116
	<b>214 201</b>	<b>204 203</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	850 000	850 000
	<b>850 000</b>	<b>850 000</b>





**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

**Noter**

**2018-12-31 2017-12-31**

Stockholm, den 2019-03-19


  
Gustav Karlsson

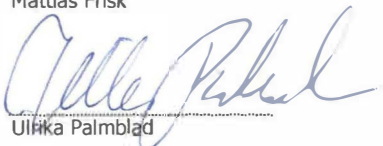
  
Katarina Huldt

  
Louise Fernerud

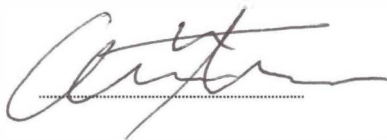
  
Mattias Frisk

  
Michaela Blomquist


  
Rostam Pouranpir

  
Ulrika Palmblad

Vår revisionsberättelse har 2019-05-02 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor

  
Jocelyn Heur  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Finnboda Dockland i Nacka, org.nr. 769622-0941.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Dockland för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 revisionsred 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. 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 Dockland i Nacka för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 maj 2019



Joakim Häll

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Christian Andersson

Av föreningen vald revisor



# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda pant** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



**HSB – där möjligheterna bor**