



# ÅRSREDOVISNING 2020

## HSB Brf Finnboda Dockland

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.



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

2020-01-01 - 2020-12-31





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland 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 37:74 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	40	2 934
Parkeringar och garageplatser	20	

Föreningens fastighet är byggd 2015 värdeår 2015.

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

#### 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, Finnboda Pirar och Finnboda Hamnplan.

Föreningens andel är 21 %.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har porttelefoner installerats.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) har godkänts.

Filterbyte i alla bostadsrätter

I Finnboda hamngarage som föreningen är delaktig i har 10 laddplatser för elbilar installerats.

5 årig garantibesiktning. Åtgärder till följd av besiktningen delvis genomförda, resterande görs våren 2021.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
		Inget underhåll är planerat

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Tak	Genomfört åtgärder för att förbättra taksäkerheten. Innefattade förankring av stege och montering av fästpunkter för linor
2019	Dörrar	Installerat automatiska dörröppnare för ett antal gemensamma dörrar för att förbättra tillgängligheten.
2019	Undercentral	Installation av s.k. kriskoppling
2019	Ventilation	OVK-besiktning
2020	Ventilation	Planenligt filterbyte i samtliga lägenheter
2020	Garage	Installation av laddplatser elbilar.

MX



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

---

### Övriga väsentliga händelser

Föreningen gjorde under 2020 två extra amorteringar på vardera 400 000 kr, dvs totalt 800 000 kr på ett av föreningens lån.

Nytt serviceavtal har tecknats för föreningens hissar.

Avtal tecknat för besiktning av bostadsrätt i samband med avflyttning.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-18. Vid stämman deltog 24 medlemmar varav 20 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden från 2020-01-01 fram till stämman 2020-05-18 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mattias Frisk	Ledamot
Gunnel Jansson	Ledamot
Gustav Karlsson	Ledamot
Michaela Zappala, f.d Blomquist	Ledamot
Ulrika Palmblad-Wennergren	Ledamot
Rostam Pouranpir	Ledamot
Louise Fernerud	HSB-ledamot
Sara Heldt	Suppleant
Sasa Stamenkovic	Suppleant

Under perioden från stämman 2020-05-18 till 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mattias Frisk	Ledamot
Gunnel Jansson	Ledamot
Lovisa Roth	Ledamot
Ulrika Palmblad-Wennergren	Ledamot
Sasa Stamenkovic	Ledamot
Louise Fernerud	HSB-ledamot
Sara Heldt	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mattias Frisk, Gunnel Jansson och Sara Heldt.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mattias Frisk, Ulrika Palmblad-Wennergren, Gunnel Jansson och Sasa Stamenkovic. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Christian Andersson	Föreningsvald ordinarie
Erik Månsson	Föreningsvald suppleant
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

### Valberedning

Valberedningen består av Elin Lindgren, Jesper Danielsson och Mathilda Törmlöf.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland 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.

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-05-12 -14 och 2020-05-29.

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.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 62 (64) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 17 (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	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	701	701	701	701	748
Totala intäkter kr/kvm*	838	832	831	832	899
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	230	189	233	208	210
Belåning, kr/kvm	9 087	9 389	9 685	9 715	10 085
Räntekänslighet	13%	13%	14%	14%	13%
Totala driftkostnader kr/kvm	499	493	456	420	493
Energikostnader kr/kvm	149	147	147	173	150

\*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). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

nr



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Finnroda Dockland i Nacka

### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

### Räntekänslighet

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

### Totala driftkostnader

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

### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 702	2 749	2 726	2 713	2 933
Resultat efter finansiella poster	-1 667	-1 609	-1 474	-1 550	-1 551
Soliditet	84%	83%	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		2 701 917
Rörelsekostnader	-	4 126 595
Finansiella poster	-	242 058
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 666 735</b>
Planerat underhåll	+	188 538
Hyreskompensation garage	-	74 500
Avskrivningar	+	2 227 384
<b>Årets sparande</b>		<b>674 687</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>230</b>



**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Finnbocka Dockland i Nacka****Förändring eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	150 450 000	0	276 799	-5 043 135	-1 608 890
Reservering till fond 2020			517 000	-517 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-188 538	188 538	
Balanserad i ny räkning				-1 608 890	1 608 890
Årets resultat					-1 666 735
Belopp vid årets slut	150 450 000	0	605 261	-6 980 487	-1 666 735

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

Balanserat resultat	-6 652 025
Årets resultat	-1 666 735
Reservering till underhållsfond	-517 000
Ianspråktagande av underhållsfond	188 538
Summa till stämmans förfogande	<b>-8 647 222</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	<b>-8 647 222</b>
-------------------------	-------------------

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

*nk*

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 701 917	2 748 768
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 546 987	-1 571 541
Övriga externa kostnader	Not 3	-28 376	-54 242
Planerat underhåll		-188 538	-10 625
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-135 310	-130 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 227 384	-2 227 384
Summa rörelsekostnader		-4 126 595	-3 993 793
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 424 678</b>	<b>-1 245 025</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 965	3 171
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-245 023	-367 036
Summa finansiella poster		-242 058	-363 865
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 666 735</b>	<b>-1 608 890</b>

18

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	168 858 873	171 084 200
Inventarier och maskiner	Not 8	0	2 057
		<u>168 858 873</u>	<u>171 086 257</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>168 859 373</u>	<u>171 086 757</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 077	4 519
Avräkningskonto HSB Stockholm		570 770	826 743
Placeringskonto HSB Stockholm		1 243	201 084
Övriga fordringar	Not 10	595	892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	184 807	211 431
		<u>764 492</u>	<u>1 244 669</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	550 000	550 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 314 492</u>	<u>1 794 669</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>170 173 865</u></b>	<b><u>172 881 426</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	150 450 000	150 450 000
Yttre underhållsfond	605 261	276 799
	<u>151 055 261</u>	<u>150 726 799</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-6 980 487	-5 043 135
Årets resultat	-1 666 735	-1 608 890
	<u>-8 647 222</u>	<u>-6 652 025</u>
Summa eget kapital	<u>142 408 039</u>	<u>144 074 774</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 18 878 850	26 660 050
Övriga långfristiga skulder	Not 14 372 500	447 000
	<u>19 251 350</u>	<u>27 107 050</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 7 781 200	888 200
Leverantörsskulder	167 384	174 718
Skatteskulder	4 082	12 940
Övriga skulder	Not 16 11 798	12 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 550 012	611 268
	<u>8 514 476</u>	<u>1 699 602</u>
Summa skulder	27 765 826	28 806 652
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>170 173 865</u></b>	<b><u>172 881 426</u></b>

M

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 666 735	-1 608 890
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 227 384	2 227 384
Hyseskompensation garage	-74 500	-74 500
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>486 149</u>	<u>543 994</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	24 362	1 670
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-78 126	118 953
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>432 385</u>	<u>664 617</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-221 624
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-221 624</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-888 200	-866 150
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-888 200</u>	<u>-866 150</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-455 815</b>	<b>-423 157</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 577 827</b>	<b>2 000 985</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 122 013</b>	<b>1 577 827</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.

#### 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.

#### 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 beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 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.

ns

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	2 055 958	2 056 320
Individuell mätning el	190 743	241 487
Individuell mätning vatten	56 365	67 902
Hyror	192 702	193 325
Bredband	80 796	86 646
Övriga intäkter	125 354	103 088
Bruttoomsättning	<b>2 701 917</b>	<b>2 748 768</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	303 900	305 674
Reparationer	185 130	181 765
El	199 608	285 574
Uppvärmning	356 168	331 819
Vatten	128 860	124 536
Sophämtning	54 652	47 485
Fastighetsförsäkring	31 559	28 547
Kabel-TV och bredband	92 202	92 010
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	12 083	12 108
Förvaltningsarvoden	137 653	143 159
Övriga driftkostnader	45 172	18 865
	<b>1 546 987</b>	<b>1 571 541</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 399	13 012
Administrationskostnader	4 077	19 330
Extern revision	9 500	9 500
Medlemsavgifter	12 400	12 400
	<b>28 376</b>	<b>54 242</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	95 200	91 000
Revisionsarvode	3 000	3 000
Övriga arvoden	4 760	3 000
Sociala avgifter	32 350	33 000
	<b>135 310</b>	<b>130 000</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	266	327
Ränteintäkter HSB placeringskonto	159	230
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 469	2 529
Övriga ränteintäkter	72	85
	<b>2 965</b>	<b>3 171</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	244 782	366 949
Övriga räntekostnader	241	87
	<b>245 023</b>	<b>367 036</b>

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	161 350 624	161 129 000
Anskaffningsvärde mark	19 000 000	19 000 000
Årets investeringar	0	221 624
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>180 350 624</b>	<b>180 350 624</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-9 266 424	-7 041 097
Årets avskrivningar	-2 225 327	-2 225 327
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 491 751</b>	<b>-9 266 424</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>168 858 873</b>	<b>171 084 200</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 218 000	1 218 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>82 218 000</b>	<b>82 218 000</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	-8 228	-6 171
Årets avskrivningar	-2 057	-2 057
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 285</b>	<b>-8 228</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>2 057</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	595	892
	<b>595</b>	<b>892</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	110 028	111 574
Upplupna intäkter	74 779	99 857
	<b>184 807</b>	<b>211 431</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

hs







**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

**Noter**

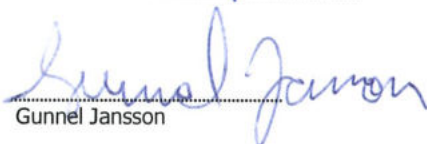
**2020-12-31**

**2019-12-31**

**Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 31/3-2021

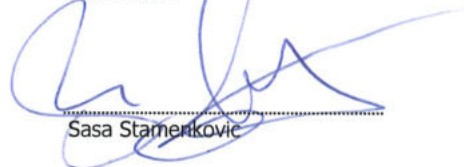
  
Gunnel Jansson

  
Louise Fernerud

  
Lovisa Roth


  
Mattias Frisk

  
Ulrika Palmblad- Wennergren

  
Sasa Stamenkovic

Vår revisionsberättelse har 2021-04-17 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Christian Andersson  
Av föreningen vald revisor

  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor  
Joakim Hain

# 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 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. 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 Dockland 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 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 17/4-2021



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christian Andersson  
Av föreningen vald revisor



# 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**