



Org Nr: 769612-1305

Styrelsen för
HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Org.nr: 769612-1305

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge 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 37:63 och 943/4704 andelar av Sicklaön GS:103 i Nacka kommun.

Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	74	5 658
Parkeringar och garageplatser	68	0

Föreningens fastighet är byggd 2009 värdeår 2009

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i samfällighetsföreningen Finnboda Hamn Samfällighetsförening.

I samfällighetsföreningen ingår fyra gemensamhetsanläggningar.

GA 103 - Garage

GA 120 - Körvägar och grönytor vid Finnboda Park

GA 122 - Ytparkeringar Finnboda Parkväg och Kvarnholmsvägen

GA 123 - Lekplats

I samfällighetsföreningen ingår även tre gemensamhetsanläggningar med delägarförvaltning där Brf Finnboda Dunge i Nacka medverkar.

GA 124 - Dagvattenledningar

GA 125 - Vattenledningar

GA 121 - Spillvattenledningar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna sänkts med 5 %. Föreningen har haft en avgiftsfri månad.

Genomfört och planerat underhåll

Inget underhåll har genomförts under året.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Kommande	Trapphus	Ommålning och byte av amaturer i trapphus

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Byggnad	Byte av lås, gångjärn samt karmar i portdörrar och soprum
2016	Byggnad	Uppsättning av hängrännor översta våningarna
2016	Byggnad	Uppsättning av snöpasskydd
2016	Soprum	Renovering av golv
2017	Fasader	Målning av träfasader

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Övriga väsentliga händelser

Vid ingången av 2018 hade föreningen likvida medel uppgående till 4 748 608 kr, till följd av starkt kassaflöde under en längre tid. Mot bakgrund av detta beslöt styrelsen att:

- Sänka avgifterna med 5 % retroaktivt från 1 januari 2018.
- Införa en avgiftsfri månad under 2018, för att ge tillbaka till nuvarande medlemmar.
- Öka amorteringstakten från 2019.

När vi summerar 2018 så kan vi räkna in ytterligare ett år med positivt kassaflöde. Vi stärker vår finansiella position ytterligare, vilket leder till fortsatt handlingsutrymme för att främja medlemmarnas ekonomiska intresse på kort och lång sikt.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24. Vid stämman deltog 30 medlemmar varav 25 var röstberättigade.

Extrastämma hölls 2018-11-06 avseende utfyllnadsval av ordinarie styrelseledamot och valberedare. Vid extrastämman avgick Martina Edberg och Charlotte Prag som ordinarie styrelseledamöter samtidigt som Jacob Grönlund valdes som ledamot.

Vid extrastämman deltog 11 medlemmar varav 11 var röstberättigade.

Styrelsens sammansättning innan extrastämma, period 2018-05-24 - 2018-11-06:

Andreas Öhman, Ordförande
Jeanette Friman
Andreas Andersson
Björn Olander
Martina Edberg
Christoffer Tapper
Charlotte Prag
Niklas Mattsson
Bengt Persson, HSB-ledamot
Anders Sjögren, Suppleant

Styrelsens sammansättning efter extrastämman 2018-11-06

Andreas Öhman, Ordförande
Jeanette Friman
Andreas Andersson
Björn Olander
Jacob Grönlund
Christoffer Tapper
Niklas Mattsson
Bengt Persson, HSB-ledamot
Anders Sjögren, Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jeanette Friman, Andreas Andersson, Björn Olander, Christoffer Tapper, Niklas Mattsson, Jacob Grönlund och Anders Sjögren.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Niklas Mattsson, Björn Olander och Andreas Öhman. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Olle Rondin	Föreningsvald ordinarie
Maria Englund	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens har ingen utvald representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen fram tills extrastämman 2018-11-06 bestod av Jacob Grönlund och Sonia Panaifo. Efter extrastämman har valberedningen bestått av Sonia Panaifo och Anna Nydegger. *NA*

NM JR AA Ö
JG CR BT HA



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-11-19

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 115 (115) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 9 (7) överlåtelser skett.

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.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	638	732	732	732	732
Totala intäkter kr/kvm	838	906	908	909	896
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	167	296	262	193	162
Belåning, kr/kvm	6 859	6 904	6 940	6 988	7 036
Räntekänslighet	11%	9%	9%	10%	10%
Drift och underhåll kr/kvm	549	462	467	452	422
Energikostnader kr/kvm	186	138	147	141	132

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Då föreningen 2018 tillämpat en avgiftfri månad och sänkt årsavgifterna med 5 % har detta nyckeltal sjunkit jämfört med 2017.

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.

Beräkning av föreningens sparande/överskott visas nedan.

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 bostadsrätts andelsvärde.

Föreningen har likvida medel som uppgår till 5 106 390 kr. Det finns därigenom utrymme för att göra amorteringar som sänker belåningen per m².

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.

Styrelsen har som målbild att ha en jämn fördelning mellan rörliga och bundna räntor för att minska räntekänsligheten.

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.

Specifikation av fördelning av kostnaderna framgår av not 2.

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.

NM JK AA AS
JK CH GT HA

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

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 745	5 129	5 136	5 141	5 072
Resultat efter finansiella poster	-839	-1 277	-568	-780	-863
Soliditet	82%	82%	82%	82%	82%

(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.

Föreningens sparande för 2018 sjunker jämfört med 2017 som en konsekvens av sänkta avgifter med 5 % och en avgiftsfri månad.

Rörelseintäkter	4 744 955
Rörelsekostnader	- 5 176 199
Finansiella poster	- 407 632
Årets resultat	-838 876
Planerat underhåll	+ 0
Avskrivningar	+ 1 783 336
Årets sparande	944 460
Årets sparande per kvm total yta	167

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	190 327 000	0	163 482	-1 975 951	-1 277 017
Reservering till fond 2018			370 000	-370 000	
Anspråktagande av fond 2018				0	
Balanserat i ny räkning				-1 277 017	1 277 017
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-838 876
Belopp vid årets slut	190 327 000	0	533 482	-3 622 969	-838 876

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

Balanserat resultat	-3 252 969
Årets resultat	-838 876
Reservering till underhållsfond	-370 000
Anspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-4 461 845

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-4 461 845
-------------------------	-------------------

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

ms *AA* *AB*
JG *CL* *GT* *TA*

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 744 955	5 128 874
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 108 341	-3 785 018
Övriga externa kostnader	Not 3	-98 563	-153 606
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-185 959	-177 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 783 336	-1 782 935
Summa rörelsekostnader		-5 176 199	-5 899 047
Rörelseresultat		-431 244	-770 172
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	15 125	14 415
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-422 757	-521 260
Summa finansiella poster		-407 632	-506 845
Årets resultat		-838 876	-1 277 017

my 7/2 *A A³
JG an G A

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	221 063 006	222 846 342
	<u>221 063 006</u>	<u>222 846 342</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>221 063 506</u>	<u>222 846 842</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	35 832	10 590
Not 9	1 331 243	1 773 976
Not 10	<u>286 721</u>	<u>187 606</u>
	<u>1 653 796</u>	<u>1 972 172</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	3 750 000	3 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 12	25 553	25 553
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>5 429 349</u>	<u>4 997 725</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>226 492 855</u>	<u>227 844 567</u>
--------------------	--------------------

NA

RM
K AA Ad
Jg On GT LA

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	190 327 000	190 327 000
Yttre underhållsfond	533 482	163 482
	190 860 482	190 490 482
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 622 969	-1 975 951
Årets resultat	-838 876	-1 277 017
	-4 461 845	-3 252 969
Summa eget kapital	186 398 637	187 237 513
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 38 556 103	38 806 103
	38 556 103	38 806 103
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 250 000	259 397
Leverantörsskulder	41 251	500 504
Skatteskulder	29 998	113 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 216 866	927 801
	1 538 115	1 800 951
Summa skulder	40 094 218	40 607 054
Summa eget kapital och skulder	226 492 855	227 844 567

Handwritten signatures and initials in blue ink.

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-838 876	-1 277 017
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 783 336	1 782 935
Kassaflöde från löpande verksamhet	944 460	505 918
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-73 842	5 758
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-253 439	306 257
Kassaflöde från löpande verksamhet	617 179	817 933
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-259 397	-202 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-259 397	-202 500
Årets kassaflöde	357 782	615 433
Likvida medel vid årets början	4 748 608	4 133 175
Likvida medel vid årets slut	5 106 390	4 748 608

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.



HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,87 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

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 668 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 582 618 kr.

MA

M
11/2
AA-AG
JK AL OT LA

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 607 281	4 141 368
Årsavgifter el	290 011	355 388
Hyror	635 729	634 670
Övriga intäkter	65 950	16 718
Försäkringsersättning	199 396	0
Bruttoomsättning	4 798 367	5 148 144
Avgifts- och hyresbortfall	-53 300	-19 270
Hyresförluster	-112	0
	4 744 955	5 128 874
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	570 742	565 198
Reparationer	291 669	150 690
Reparation som täcks av försäkring	175 258	2 194
El	373 929	305 892
Uppvärmning	688 629	686 401
Vatten	278 344	141 773
Sophämtning	112 513	124 418
Fastighetsförsäkring	59 355	55 970
Kabel-TV och bredband	161 217	160 461
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	119 473	153 268
Förvaltningsarvoden	253 101	250 305
Övriga driftkostnader	24 111	19 853
Planerat underhåll	0	1 168 595
	3 108 341	3 785 018
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	17 720	1 350
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 023	80 910
Administrationskostnader	39 280	49 706
Extern revision	11 650	500
Konsultkostnader	8 750	5 000
Medlemsavgifter	16 140	16 140
	98 563	153 606
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	136 500	132 933
Revisionsarvode	5 000	5 000
Sociala avgifter	44 459	39 555
	185 959	177 488
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	574	820
Ränteintäkter HSB placeringskonto	62	62
Ränteintäkter skattekonto	-1 153	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	15 574	13 414
Övriga ränteintäkter	68	119
	15 125	14 415
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	422 595	519 302
Övriga räntekostnader	162	1 958
	422 757	521 260

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "J.R.", "M", "A", "O", "H", and "A".



HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	204 935 000	204 935 000
Ingående anskaffningsvärde mark	27 050 000	27 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 985 000	231 985 000
Ingående avskrivningar	-9 138 658	-7 355 723
Årets avskrivningar	-1 783 336	-1 782 935
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 921 994	-9 138 658
Utgående redovisat värde	221 063 006	222 846 342
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 004 138	7 004 138
Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	127 004 138	127 004 138
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	406	33 932
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 269 133	1 661 412
Placeringskonto HSB Stockholm	61 704	61 642
Övriga fordringar	0	16 989
	1 331 243	1 773 976
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	83 396	183 746
Upplupna intäkter	203 325	3 860
	286 721	187 606
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 750 000	3 000 000
	3 750 000	3 000 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	336	336
Nordea	25 217	25 217
	25 553	25 553

Handkassa
Nordea
25 553

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 13 Skulder till kreditinstitut		

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788584721	2,21%	2019-06-09	10 500 000	0
Nordea Hypotek	39788804683	0,56%	2019-02-09	10 500 000	0
Nordea Hypotek	39788841457	0,44%	2019-02-09	10 500 000	0
Stadshypotek	254823	1,17%	2021-09-30	7 306 103	250 000
				38 806 103	250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 38 556 103

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 37 556 103

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 41 801 000 41 801 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	250 000	259 397
	250 000	259 397

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	0	67 261
Förutbetalda hyror och avgifter	374 097	397 388
Övriga upplupna kostnader	842 769	463 152
	1 216 866	927 801

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

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 12/3-2019

Andreas Andersson

Bengt Persson

Björn Olander

Christoffer Tapper

Jacob Grönlund

Jeanette Friman

Lars Andreas Ohman

Niklas Mattsson

Vår revisionsberättelse har 2019-04-01 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Joakim Häll

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Finnboda Dunge i Nacka, org.nr. 769612-1305.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Dunge 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 revisionssed i Sverige. Revisoremans 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 revisionssed 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. Risker 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 revisionssed 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.

ms
B K AA A3
O O A

Motion från Susanna Calén:

1. Två gånger om året, höst och vår, tycker jag att vi ska beställa containrar för grovavfall och elavfall. Detta för att kompensera avsaknaden av grovsoprum. Detta kan med fördel göras i samarbete med övriga föreningar på gården.

Styrelsens svar på motionen:

Styrelsen delar motionärens andemening att beställa containrar till föreningen för vissa avfall.

Dock anser styrelsen att frågan bör hanteras i samfälligheten och föreslår därför att styrelsen får i uppdrag att vidarebefordra motionen till Finnboda Hamn Samfällighet (FHS).

Styrelsen passar även på att tipsa om Nackas mobila kretsloppscentral som kommer 5 ggr/år. Närmaste hämtplats för oss i Finnboda (avståndsmässigt) är under 2019 Kvarnholmen (Kvarnholmsvägen 80). Här kan man t ex kasta grovavfall, elavfall, farligt avfall och kläder. För mer info se <https://www.nacka.se/nackavattenavfall/avfall/lamna/mobil-kretsloppscentral/>

Med hänvisning till ovanstående yrkar styrelsen avslag på motionen och yrkar i stället bifall till förslaget att vidarebefordra motionen till FHS.

2. Se över cykelrummen.
Det är många cyklar i cykelrum och barnvagnsrum. Många används troligen väldigt sällan. Om vi inreder cykelrummen med upphängningsanordningar för sällananvända cyklar blir det mer plats. I en tidigare förening jag bodde i gjorde vi så. Det blev mycket lyckat.

Styrelsens svar på motionen:

Styrelsen delar motionärens andemening att få en bättre ordning i cykelrummen.

Styrelsen yrkar bifall till motionen att se över cykelrummen.

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 Dunge 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 revisionssed 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 förlöpande 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 1 / 4 -2019



Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB



Olle Rondin

Av föreningen vald revisor

