



HSB BRF FINNBODA DUNGE ÅRSREDOVISNING 2019



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: 769612-1305

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

Org.nr: 769612-1305

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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	

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 varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Ny belysning monterades i trapphusen.

Papptaken lagades och tätades där det fanns behov.

Sprickor i fasad och sockel lagades och målades.

Takluckorna upp till fastigheternas tak har fått bromsar monterade så de ska vara lättare att öppna.

Trappuppgångarna storstädades och golven polerades.

Portarna justerades efter problem med öppning och stängning.

Träd och häckar har beskurits på innergården.

Genomgång och åtgärdande av husets brandsäkerhet.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Trädgård	Plantering av ny häck mellan väg och innergård
2020	Övre terrasser/ balkonger	Nya fogar mellan betongblocken på de balkonger där läckor upptäckts.
2020	Hängrännor och mossborttagning	Lagning av läckande hängrännor som missfärgat fasad. Mossa tas bort på balkongtaken plan 4.
2020	Avloppsstammar	Stamspolning



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

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 snörasskydd
2016	Soprum	Renovering av golv
2017	Fasader	Målning av träfasader

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har tillsatt en arbetsgrupp med uppgift att utvärdera och komma med förslag på energibesparande åtgärder. Resultatet av gruppens arbete planeras att redovisas på föreningsstämman i maj 2020. Gruppen består av Björn Olander, Per Lönn och Andreas Andersson.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Vid stämman deltog 17 medlemmar varav 15 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-23 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Andreas Öhman	Ordförande
Jeanette Friman	Ledamot
Andreas Andersson	Ledamot
Björn Olander	Ledamot
Jacob Grönlund	Ledamot
Christoffer Tapper	Ledamot
Niklas Mattsson	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2019-05-23 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Björn Olander	Ordförande
Anders Sjögren	Ledamot
Andreas Andersson	Ledamot
Hans af Ekenstam	Ledamot
Jeanette Friman	Ledamot
Sofia Svensson	Ledamot
Susanna Calén	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Andreas Andersson, Björn Olander, Jeanette Friman, Anders Sjögren samt Sofia Svensson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jeanette Friman, Björn Olander, Anders Sjögren och Hans af Ekenstam. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Olle Rondin	Föreningsvald ordinarie
Lars Granden	Föreningsvald suppleant
Borevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens har ingen representant i HSB:s fullmäktige.

Representant vid HSB distrikt Nacka-Värmdö

Föreningen är representerad i HSB distrikt Nacka-Värmdö genom Björn Olander.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Valberedning

Valberedningen består av Anna Nydegger och Sonia Jonsson Panaifo

Underhållsplan

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

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 114 (115) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019(2018). Under året har 6 (9) 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	695	638	732	732	732
Totala Intäkter kr/kvm	863	839	906	908	909
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	215	167	296	262	193
Belåning, kr/kvm	6 803	6 859	6 904	6 940	6 988
Räntekänslighet	10%	11%	9%	9%	10%
Drift och underhåll kr/kvm	530	549	462	467	452
Energikostnader kr/kvm	174	186	138	147	141

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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Sparande till framtida underhåll och investeringar

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 bostadsrätts 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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och 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 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

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 883	4 745	5 129	5 136	5 141
Resultat efter finansiella poster	-953	-839	-1 277	-568	-780
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.

Rörelseintäkter	4 882 723
Rörelsekostnader	- 5 457 142
Finansiella poster	- 378 638
Årets resultat	-953 057
Planerat underhåll	+ 385 059
Avskrivningar	+ 1 783 336
Årets sparande	1 215 338
Årets sparande per kvm total yta	215

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	190 327 000	0	533 482	-3 622 969	-838 876
Reservering till fond 2019			934 000	-934 000	
Anspråktagande av fond 2019			-385 059	385 059	
Balanserat i ny räkning				-838 876	838 876
Årets resultat					-953 057
Belopp vid årets slut	190 327 000	0	1 082 423	-5 010 786	-953 057



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-4 461 845
Årets resultat	-953 057
Reservering till underhållsfond	-934 000
Ianspråktagande av underhållsfond	385 059
Summa till stämmans förfogande	-5 963 843

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-5 963 843
-------------------------	-------------------

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

W

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 882 723	4 744 955
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 382 357	-3 108 341
Övriga externa kostnader	Not 3	-98 000	-98 563
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-193 450	-185 959
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 783 336	-1 783 336
Summa rörelsekostnader		-5 457 142	-5 176 199
Rörelseresultat		-574 419	-431 244
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	17 473	15 125
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-396 111	-422 757
Summa finansiella poster		-378 638	-407 632
Årets resultat		-953 057	-838 876

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>219 279 671</u>	<u>221 063 006</u>
	219 279 671	221 063 006

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>219 280 171</u>	<u>221 063 506</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	35	35 832
Not 9	1 689 986	1 331 243
Not 10	<u>193 776</u>	<u>286 721</u>
	1 883 796	1 653 796

Kortfristiga placeringar

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

Kassa och bank

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

Summa omsättningstillgångar

<u>5 659 350</u>	<u>5 429 349</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>224 939 520</u>	<u>226 492 855</u>
--------------------	--------------------

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

190 327 000

190 327 000

Yttre underhållsfond

1 082 423

533 482

191 409 423

190 860 482

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-5 010 786

-3 622 969

Årets resultat

-953 057

-838 876

-5 963 843

-4 461 845

Summa eget kapital

185 445 580

186 398 637

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

37 993 603

38 556 103

37 993 603

38 556 103

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

500 000

250 000

Leverantörsskulder

252 390

41 251

Skatteskulder

0

29 998

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

747 947

1 216 866

1 500 337

1 538 115

Summa skulder

39 493 940

40 094 218

Summa eget kapital och skulder**224 939 520****226 492 855**

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-953 057	-838 876
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 783 336	1 783 336
Kassaflöde från löpande verksamhet	830 279	944 460
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	94 904	-73 842
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-287 778	-253 439
Kassaflöde från löpande verksamhet	637 405	617 179
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-312 500	-259 397
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-312 500	-259 397
Årets kassaflöde	324 905	357 782
Likvida medel vid årets början	5 106 390	4 748 608
Likvida medel vid årets slut	5 431 295	5 106 390

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

ix



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 1 377 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.

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 934 548	3 607 281
	Årsavgifter el	338 215	290 011
	Hyrer	634 079	635 729
	Övriga intäkter	21 781	265 346
	Bruttoomsättning	4 928 623	4 798 367
	Avgifts- och hyresbortfall	-45 900	-53 300
	Hyresförluster	0	-112
		4 882 723	4 744 955
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	616 759	570 742
	Reparationer	337 864	466 927
	El	347 528	373 929
	Uppvärmning	676 291	688 629
	Vatten	299 128	278 344
	Sophämtning	133 326	112 513
	Fastighetsförsäkring	64 502	59 355
	Kabel-TV och bredband	162 388	161 217
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	85 429	119 473
	Förvaltningsarvoden	253 337	253 101
	Övriga driftkostnader	20 745	24 111
	Planerat underhåll	385 059	0
		3 382 357	3 108 341
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyrer och arrenden	0	17 720
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 940	5 023
	Administrationskostnader	45 895	39 280
	Extern revision	10 025	11 650
	Konsultkostnader	17 000	8 750
	Medlemsavgifter	16 140	16 140
		98 000	98 563
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	142 200	136 500
	Revisionsarvode	5 000	5 000
	Sociala avgifter	46 250	44 459
		193 450	185 959
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	477	574
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	62	62
	Ränteintäkter skattekonto	0	-1 153
	Ränteintäkter HSB bunden placering	16 888	15 574
	Övriga ränteintäkter	47	68
		17 473	15 125
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	395 565	422 595
	Övriga räntekostnader	546	162
		396 111	422 757

NK

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 921 994	-9 138 658
Årets avskrivningar	-1 783 336	-1 783 336
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 705 329	-10 921 994
Utgående redovisat värde	219 279 671	221 063 006
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 448 044	7 004 138
Taxeringsvärde mark - bostäder	52 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	145 448 044	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	26	406
Skattefordran	34 218	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 593 976	1 269 133
Placeringskonto HSB Stockholm	61 766	61 704
	1 689 986	1 331 243
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	189 847	83 396
Upplupna intäkter	3 929	203 325
	193 776	286 721
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	3 750 000
	3 750 000	3 750 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	336	336
Nordea	25 217	25 217
	25 553	25 553

A

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788911153	0,80%	2023-06-21	10 500 000	0
Nordea Hypotek	39788916090	0,56%	2020-07-06	10 500 000	0
Nordea Hypotek	39788944604	0,52%	2020-03-12	10 500 000	0
Stadshypotek	254823	1,17%	2021-09-30	6 993 603	500 000
				38 493 603	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 37 993 603

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 35 993 603

Ställda säkerheter

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

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	500 000	250 000
	500 000	250 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	377 026	374 097
Övriga upplupna kostnader	370 921	842 769
	747 947	1 216 866

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda 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 2/5-2020

Anders Sjögren

Andreas Andersson

Bengt Persson

Björn Ölander

Hans af Ekenstam

Jeanette Friman

Sofia Maria Svensson

Susanna Calén

Vår revisionsberättelse har 2020-05-19 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Olle Rontin

Jacobin Hall

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 i Nacka för år 2019.

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 2019 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. Revisornas 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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 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 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, förfälskning, 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 Dunge i Nacka för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 19/5-2020



Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Olle Rondin

Av föreningen vald revisor

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 omsättnings-tillgångar 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.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar 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.

TOMTRÄTT

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

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.



HSB – där möjligheterna bor