



Org Nr: 769618-7298

Styrelsen för HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka

Org.nr: 769618-7298

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB brf Finnboda Hamnplan 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 37:72 i Nacka kommun.

Styrelsen har sitt säte i Nacka

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	86	6 284
Parkeringar och garageplatser	45	

Föreningens fastighet är byggd 2013 värdeår 2013

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Samfällighetsföreningen är under bildande, det planeras under kommande år för garage, markparkering etc.

Gemensamhetsanläggning för Hamngaraget har bildats. Ingående delägare är Brf Finnboda Hamnplan, Brf Finnboda Pirar och Brf Finnboda Dockland. Föreningens andel är 46,9 %

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Återstående garantiåtgärder för avhjälpan av missfärgade balkongglas har slutförts under våren.
Garantireparation av återstående badrum med kakel- och klinkerskador har pågått under våren och slutfördes i juni.
Brytskydd har installerats på samtliga portar.
10 st laddstationer för elbilar har installerats i garaget.
Brandskyddsbesiktning och rekommenderade åtgärder, såsom installation av nödljusarmaturer, brandtätning och service på brandsläckare har utförts under året.
Två hjärtstartare har köpts in och installerats i fastigheten.
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) har utförts under året.
Inoljning/lasering av insynsskydd vid uteplatser, skiljeplank och balkongräcken med järn har skett.
Vattensamlingar dels vid port 14A, dels från stuprör på radhus 16 B mot gården, har åtgärdats under året.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021 2021	Energi Mark/Trädgård	Undersökningar avseende olika energibesparande åtgärder pågår. Under våren 2021 planeras iordningsställande av marken på baksidan av Finnboda Kajväg 13. Spira Trädgård AB har fått i uppdrag att lämna kostnadsförslag i början av året.
2021 2021	Soprum Bastu	Dörr till soprum Finnboda Kajväg kommer att bytas ut i början av året. Undersökningar av möjligheten att installera en bastu i fastigheten pågår.



Förvaltningsberättelse för HSB brf Finnboda Hamnplan 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.

Stadgäenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-05-06.

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 132 (132) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 6 (8) 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	665	662	659	659	659
Totala intäkter kr/kvm*	819	886	875	803	799
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	246	217	285	213	221
Belåning, kr/kvm	9 031	9 238	9 500	9 688	9 955
Räntekänslighet	14%	14%	14%	15%	15%
Totala driftkostnader kr/kvm	475	570	484	441	408
Energikostnader kr/kvm	129	151	177	184	174

*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 medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

MB



Förvaltningsberättelse för HSB brf Finnboda Hamnplan 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 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 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	5 239	5 159	5 847	5 283	5 395
Resultat efter finansiella poster	-1 121	-1 169	-823	-1 308	-1 078
Soliditet	84%	84%	84%	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	5 454 473
Rörelsekostnader	- 6 144 225
Finansiella poster	- 430 757
Årets resultat	-1 120 510
Hyreskompensation Garage	- 173 100
Planerat underhåll	+ 306 984
Avskrivningar	+ 2 530 599
Årets sparande	1 543 973
Årets sparande per kvm total yta	246

MA

**Förvaltningsberättelse för HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka****Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	318 200 000	0	1 051 662	-6 224 539	-1 168 665
Reservering till fond 2020			1 034 000	-1 034 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-306 984	306 984	
Balanserad i ny räkning				-1 168 665	1 168 665
Årets resultat					-1 120 510
Belopp vid årets slut	318 200 000	0	1 778 678	-8 120 220	-1 120 510

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

Balanserat resultat	-7 393 204
Årets resultat	-1 120 510
Reservering till underhållsfond	-1 034 000
Ianspråktagande av underhållsfond	306 984
Summa till stämmans förfogande	-9 240 730

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-9 240 730
-------------------------	-------------------

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

W



Org Nr: 769618-7298

HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 238 678	5 158 747
Övriga rörelseintäkter	Not 2	215 795	745 181
Summa rörelseintäkter		5 454 473	5 903 928
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-3 155 247	-3 520 563
Övriga externa kostnader	Not 4	-249 500	-373 585
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-208 879	-209 046
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 530 599	-2 533 187
Summa rörelsekostnader		-6 144 225	-6 636 382
Rörelseresultat		-689 753	-732 453
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	10 895	11 349
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-441 652	-447 561
Summa finansiella poster		-430 757	-436 212
Årets resultat		-1 120 510	-1 168 665

A

**HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 364 398 782 366 905 582

Inventarier och maskiner

Not 9 64 750 88 550

364 463 533 366 994 132*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

364 464 033 366 994 632**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

724 183 260

Övriga fordringar

Not 11 2 166 804 2 142 718

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 395 700 317 079

2 563 227 2 643 057

Kortfristiga placeringar

Not 13 2 200 000 2 200 000

Summa omsättningstillgångar

4 763 227 4 843 057**Summa tillgångar****369 227 260** **371 837 689**

**HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	318 200 000	318 200 000
Yttre underhållsfond	<u>1 778 678</u>	<u>1 051 662</u>
	319 978 678	319 251 662
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-8 120 220	-6 224 539
Årets resultat	<u>-1 120 510</u>	<u>-1 168 665</u>
	-9 240 730	-7 393 204
Summa eget kapital	<u>310 737 948</u>	<u>311 858 458</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 35 433 500	57 871 800
Övriga långfristiga skulder	Not 15 <u>519 300</u>	<u>692 400</u>
	35 952 800	58 564 200
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 21 319 000	180 700
Leverantörsskulder	338 317	342 783
Skatteskulder	54 637	39 502
Övriga skulder	Not 17 48 191	80 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>776 367</u>	<u>771 451</u>
	22 536 512	1 415 031
Summa skulder	<u>58 489 312</u>	<u>59 979 231</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>369 227 260</u>	<u>371 837 689</u>

28



Org Nr: 769618-7298

HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 120 510	-1 168 665
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 530 599	2 533 187
Hyreskompensation Garage	-173 100	-173 100
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 236 989</u>	<u>1 191 422</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	76 550	-48 753
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-16 819	30 767
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 296 721</u>	<u>1 173 436</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 300 000	-1 645 175
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 300 000</u>	<u>-1 645 175</u>
Årets kassaflöde	-3 279	-471 739
Likvida medel vid årets början	4 342 718	4 814 457
Likvida medel vid årets slut	4 339 439	4 342 718

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

NB



HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka

		2020-01-01	2019-01-01
Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 179 864	4 159 140
	Individuell mätning el	214 059	214 727
	Individuell mätning vatten	107 573	134 649
	Hyror	533 799	507 117
	Bredband	214 656	214 716
	Övriga intäkter	39 576	35 477
	Bruttoomsättning	<u>5 289 527</u>	<u>5 265 826</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-50 806	-107 079
	Hyresförluster	-43	0
		5 238 678	5 158 747
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Hyreskompensation Garage	173 100	173 100
	Försäkringsersättning Folksam	0	74 551
	Ersättning från HSB Bostad	42 695	497 530
		<u>215 795</u>	<u>745 181</u>
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetskötsel och lokalvård	427 016	396 455
	Reparationer	596 483	920 872
	El	393 515	557 668
	Uppvärmning	475 855	494 991
	Vatten	262 844	243 649
	Sophämtning	170 298	153 160
	Fastighetsförsäkring	49 873	53 210
	Kabel-TV och bredband	144 618	154 371
	Fastighetskatt och fastighetsavgift	35 497	25 167
	Förvaltningsarvoden	279 339	327 568
	Övriga driftkostnader	12 926	24 326
	Planerat underhåll	306 984	169 127
		<u>3 155 247</u>	<u>3 520 563</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	42 978	47 891
	Administrationskostnader	104 109	247 707
	Extern revision	12 000	10 000
	Konsultkostnader	72 953	50 527
	Medlemsavgifter	17 460	17 460
		<u>249 500</u>	<u>373 585</u>
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	142 800	142 200
	Revisionsarvode	5 000	5 000
	Övriga arvoden	0	13 000
	Sociala avgifter	46 439	33 250
	Övriga personalkostnader	14 640	15 596
		<u>208 879</u>	<u>209 046</u>
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	825	811
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	204	203
	Ränteintäkter skattekonto	-458	-145
	Ränteintäkter HSB bunden placering	10 099	10 334
	Övriga ränteintäkter	225	146
		<u>10 895</u>	<u>11 349</u>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	441 292	447 463
	Övriga räntekostnader	360	98
		<u>441 652</u>	<u>447 561</u>

28

**HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	302 696 000	302 696 000
Ingående anskaffningsvärde mark	78 560 000	78 560 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	381 256 000	381 256 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 350 418	-11 843 619
Årets avskrivningar	-2 506 799	-2 506 799
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 857 218	-14 350 418
Utgående redovisat värde	364 398 782	366 905 582
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	108 000 000	108 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 718 750	2 718 750
Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	164 718 750	164 718 750
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	196 694	196 694
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 694	196 694
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-108 144	-81 756
Årets avskrivningar	-23 800	-26 388
Utgående ackumulerade avskrivningar	-131 944	-108 144
Bokfört värde	64 750	88 550
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 042	0
Momsfordran	26 323	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 936 152	1 939 635
Placeringskonto HSB Stockholm	203 287	203 083
	2 166 804	2 142 718
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	198 255	182 351
Upplupna intäkter	197 445	134 728
	395 700	317 079

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

NS

**HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka**

Noter		2020-12-31	2019-12-31																														
Not 13	Kortfristiga placeringar																																
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 200 000	2 200 000																														
		2 200 000	2 200 000																														
Not 14	Skulder till kreditinstitut																																
	<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Villkorsändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Nordea</td><td>39788899625</td><td>0,78%</td><td>2022-03-16</td><td>19 519 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea</td><td>39788899633</td><td>0,94%</td><td>2023-03-15</td><td>16 714 500</td><td>800 000</td></tr><tr><td>Nordea</td><td>39788962882</td><td>0,36%</td><td>2021-03-25</td><td>20 519 000</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>56 752 500</td><td>800 000</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Nordea	39788899625	0,78%	2022-03-16	19 519 000	0	Nordea	39788899633	0,94%	2023-03-15	16 714 500	800 000	Nordea	39788962882	0,36%	2021-03-25	20 519 000	0					56 752 500	800 000		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering																												
Nordea	39788899625	0,78%	2022-03-16	19 519 000	0																												
Nordea	39788899633	0,94%	2023-03-15	16 714 500	800 000																												
Nordea	39788962882	0,36%	2021-03-25	20 519 000	0																												
				56 752 500	800 000																												
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		52 752 500																														
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		35 433 500																														
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.																																
	Ställda säkerheter																																
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	63 056 000	63 056 000																														
Not 15	Övriga skulder																																
	Hyreskompensation Garage år 8-10	519 000	692 400																														
		519 000	692 400																														
Not 16	Skulder till kreditinstitut																																
	Kortfristig del av långfristig skuld, nästa års amortering	800 000	800 000																														
	Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts under nästa år	20 519 000	0																														
		21 319 000	800 000																														
Not 17	Övriga skulder																																
	Momsskuld	0	34 154																														
	Övriga kortfristiga skulder	48 191	46 441																														
		48 191	80 595																														
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																
	Förutbetalda hyror och avgifter	378 679	372 532																														
	Övriga upplupna kostnader	397 688	398 919																														
		776 367	771 451																														

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

2



Org Nr: 769618-7298

HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka

Noter


2020-12-31 2019-12-31

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 23/2-21


Anders Ellström

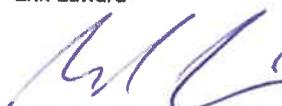

Anita Gustavsson



Anne-Mari Hermanson


Erik Edward


Jasmina Nzeribe


Linnea Engström


Markus Calmius


Niklas Widebeck


Peter Westerståhl

Vår revisionsberättelse har 2021-03-30 lämnats beträffande denna årsredovisning


Rolf Törnblad
Av föreningen vald revisor


Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Joutim Heut

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Finnboda Hamnplan i Nacka, org.nr. 769618-7298

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Hamnplan 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 revisionsred i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsred 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. Risker 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.

RA

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 Hamnplan i Nacka för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Stockholm den 30/3-2021

.....
Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Rolf Törnblad

Av föreningen vald revisor