

Brf Finnboda Hamnkontor



Årsredovisning 2015



Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

HSB Bostadsrättsförening i Finnboda Hamnkontor i Nacka

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls tisdagen den 31 maj 2016 klockan 19.00

Plats: Rest. Docklands, övervåningen

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan om ordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt vid behov fungera som rösträknare.
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens Årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 - a) Anmälan av styrelseledamot utsedd av HSB Stockholm
 - b) Fastställande av antal ledamöter och suppleanter
 - c) Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av distriktsombud och ersättare till HSB Stockholms distrikt Nacka/Värmdö
18. Övriga anmälda ärenden
19. Övriga, ej anmälda ärenden
20. Avslutning

Brf bjuder på mat och ett glas vin efter Stämmans slut.

Välkomna önskar Styrelsen

Klipp av och lägg i Brf-brevlådan senast den 19 maj 2016

Kommer

Antal personer

Kommer inte

Namn och lägenhetsnummer



Org Nr: 769613-5081

Styrelsen för HSB:s Brf Finnboda Hamnkontor i Nacka

Org.nr: 769613-5081

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB:S BRF FINNBODA HAMNKONTOR

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Den bildades den 8 november 2005. Huset byggdes som snickeri/timmermansverkstad 1945 av Finnboda Varv. Sedan HSB Stockholm förvärvat området mark och byggnader byggdes huset om 2006-2007 till bostadshus samt q-märktes. Inflyttning skedde sommaren 2007.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:65 (org nr 769613-5081) i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	16	1474
Hyresrätter	0	0
Lokaler	1	154
Parkering	16 + 3	servitut

P-platserna ligger intill fastigheten.

Föreningens fastighet är byggd 2007. Värdeår är 2007.

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGAR

Det finns två gemensamhetsanläggningar (GA): en GA1 för garagen tillhöriga Finnboda Port, Hage, Dunge och Allé under ”Gröna Parken” samt en GA för samma Brf gällande anläggningarna runt ”Gröna Parken”. Den GA som närmast står på tur att bildas är parkeringar utmed Varvsvägen/Hamnplan, där Brf Hamnkontoret skall ingå. När alla GAn i Finnboda har bildats skall de ingå i Finnboda Hamns Samfällighetsförening (FHS). Sannolikt dröjer det till 2020 innan området är färdigbyggt. Idag deltar Hamnkontoret med andelstalet 2,9% i kostnaderna för befintliga markanläggningar. Kostnaden blev 6 126 kr för 2015. Summan är låg tack vare mild vinter och bra inkomst från parkeringarna. Rolf Nordling och Jan Larsson är föreningens ledamöter i de blivande Samfälligheterna. Något gemensamt möte mellan alla HSB Brf i Finnboda om GA har inte hållits. Däremot har Rolf Jerling Brf Allé och Rolf Nordling granskat samtliga räkningar gällande samfälligheten och även haft möten med HSB.

Core Park sköter kontrollen av P-avgifter. På två möten per år redovisar Core sin verksamhet för Finnboda Brf. Samtliga Brf anser att Core sköter bevakningen på ett bra sätt med få klagomål. Betonghinder skall stoppa parkering och biltrafik på piren. Piren Evenemang har använt piren ett par gånger under några dagar. HSBB och Nacka kommun diskuterar fortfarande kommunens övertagande av pirar, kajer, minnesmärken och påseglingsgrund allt enligt Finnboda Brfs önskemål.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade och beräknas vara oförändrade under 2016.

Planerat underhåll och bilvärme.

Styrelsen har haft flera möten med HSB Bostad AB (HSBB) för att få garantiarbeten åtgärdade på och i huset. Nya balkonglampor har satts upp. HSBB har grävt, lagt ned kabelrör och satt upp elstolpar framför huset för P-platserna 6 – 16. Brf har beställt och bekostar el-uttag till samtliga platser.

Kostnaden är budgeterad till 100 000 kr. Varje boende betalar för sin använda el genom individuell mätning. Vi har återfått våra ursprungliga P-platser. Två nya P-platser har markerats längst ut mot Saltsjön som ersättning för de två som togs bort på grund av breddning av körbana. Vid husets norra fasad har bommar har satts upp fram till gång/cykelbanan utmed Saltsjön. Vår hyresgäst IFA har erhållit tre P-platser framför bommarna.

Brf Hamnkotoret har i december 2015 fått ekonomisk engångsersättning från HSBB för entrégolvet samt eventuella lutningsfel gällande avloppsledningar. Lennart har fått i uppdrag lägga klinkers med start januari 2016. Golvet beräknas kosta totalt 182 000 kr. Stopp i avlopp kan förebyggas genom att fett torkas bort i stället för att spolras ned. Med IFA har Brf ett avtal om uthyrning av soprummet från jan 2015. Styrelsen har även träffat avtal med Brf Hamnplan om att vår Brf får använda deras kärl (tidningar, wellpapp, glas etc) mot betalning.

Väsentliga avtal

Brfs avtal med HSB Stockholm gällande administrativ och ekonomisk förvaltning fortsätter. Brf har avtal med Lennart Svensson om service och reparationer mot fakturering. Han har rätt att tillkalla hantverkare och köpa material för fastigheten. Något jouravtal finns inte. Styrelsen har en lista över lokala entreprenörer. HSB Stockholm har en förteckning (ramavtal) med flera hantverkare som Brf kan anlita. Med HSB Värme har föreningen ett serviceavtal. Styrelsen kan ringa vid fel på värme och varmvatten. HSB Värme gör en årlig kontroll av vår anläggning. Löpande funktionskontroll och värmejustering görs av Lennart Svensson, Nils Otterstål och Ivar Wallmark.

I hyresavtalet för lokaler har IFA fått 1 års uppsägningstid enligt önskemål. Från och 1 jan 2015 hyr IFA Brfs fd soprum.

Händelser

I början på 2015 upptäcktes 3 st fuktfläckar på putsen på husets högra norra sida under terrassen till lgh 15. Puts på fasad och sprickor runt fönster åtgärdades i juni 2015. I februari 2015 rann smältvatten/regn via taksmygen ned på fönsterbänken i lgh 10. HSBB rev fönstersmygen och satte in en lufttork. Efter många undersökningar och funderingar beslöt HSBB att med start i september öppna upp samtliga innerväggar i lgh 10 och sätta dit fuktspär och ny isolering. Arbetet varade till oktober och de boende erhöll ersättning för annat boende. Sannolikt finns samma fel i lgh 11.

Pågående eller framtida underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2016 januari	entregolv	nya klinkers
2016 februari	P-plats	El-stolpar

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>

Övriga väsentliga händelser

I september 2015 blev Brf Docklands färdigt med 40 lgh för inflyttning. Även ICA Nära kunde öppnas i samma byggnad. Finnboda Udde såldes slut under år 2015 och takläggningen startade i december. Försäljningen av Finnboda Terrass började våren 2015 och ett fåtal lägenheter återstår att sälja. Under sommaren 2015 bytte restaurangen ägare och öppnade åter i ny regi under hösten 2015. Pålningen av bottenplattorna till Pirhusen fortsatte till maj 2015. HSBBs tillstånd för byggnation i vattnet förföll i juni 2015 och måste förnyas. Mark- miljödomstolen, Nacka uppmanade berörda att inkomma med uppgifter om skador och synpunkter på HSBBs begäran om förlängning. Brf Hamnkontoret har begärt att HSBBs ansvar för skador på vår fastighet skall förlängas med 10 år räknat från den tidpunkt vattenarbetena upphörde. Något besked har inte lämnats. Folksam har meddelat att sättningskadorna orsakade av pålning = byggnation hos grannar är undantagna i villkoren. Kajen framför vårt hus hade fått skador vid pålning av Pirhusens fundament (en kajpåle avslagen, ett kajsegment hade rört sig och sjunkit). NCC, HSSB och Nacka kommun var ense att om påla kajen, gjuta stödmur och förstärka stagen in mot vårt hus. Arbetet pågick augusti-december 2015. Några vibrationer var knappt märkbara närm 18 pålar borrades ned till berggrunden.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-21. Vid stämman deltog 22 medlemmar varav 14 var röstberättigade. En frånvarande hade lämnat fullmakt.

Extra stämman hölls 2015-04-07 för att anta förslag om 2011-års normalstadgar från år 2016.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Eva Sundström	Ordförande
Nils Otterstål	Ledamot
Ivar Wallmark	Ledamot
Mats Holmlin	Ledamot
Lena Dahlström	HSB-ledamot
Rolf Nordling	Suppleant och sekreterare

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Eva Sundström, Nils Otterstål och Ivar Wallmark.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Eva Sundström, Nils Otterstål, Ivar Wallmark och Rolf Nordling. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Lars Nilsson	Föreningsvald ordinarie
Solvig Ekblad	Föreningsvald suppleant
Extern Revisor	Av HSB Riksförbund utsedd extern revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige och distriktsstyrelse har varit Rolf Nordling

Valberedning

Valberedningen består av Göran Ulin (sammanställande), Lars Nilsson och Solvig Ekblad

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond. Styrelsen har inte genomfört någon stadgeenlig fastighetsbesiktning under år 2015. Däremot har styrelsen gett Lennart Svensson lgh 14 uppdrag att regelbundet kontrollera fastighetens skick, reparera och förbättra allmänna utrymmen. En okulär besiktning av lägenheterna gjordes inför pålning av Pirhusens bottenplatta och reparation av kaj. En uppföljning av eventuella skador skall göras. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och följer upp behovet av rekommenderade åtgärder så att fastigheten är i gott skick. Under 2015 har husets ytterdörrar skrapats och oljats in. De närmaste åren planerar styrelsen inte några större åtgärder.

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid årsskiftet 2015/16 utgjordes föreningen av 27 boendemedlemmar i HSB Stockholm. Vid stämma eller annan sammankomst har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under år 2015 har inga överlåtelser skett och ingen andrahandsuthyrning har förekommit.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1755	1524	1491	1480	1421
Resultat efter finansiella poster	-6	-36	105	53	138
Soliditet	87 %	87 %	87 %	86 %	86 %
Bankskuld kr/kvm	6901	7234	7499	7627	7689
Årsavgift*, kr/kvm	695	695	678	661	661
Drift**, kr/kvm	452	475	530	520	452
Räntekostnader kr/kvm	159	223	262	282	248

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Kommentar till årets resultat

Styrelsen anser att ekonomin är god och att likviditeten är utmärkt. På Sparkonton har vi 1 053 223 kr. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 172 528 kr. Under året har föreningen amorterat 490 000 kr varav 400 000 kr är extra amorteringar. Styrelsen har för avsikt att fortsätta med extra amorteringar så länge räntenivån är låg.

Årets resultat efter finansiella poster beräknas till -6131 kr jämfört med -35 912 kr år 2014. Att resultatet blir ”dåligt” beror på att föreningen från och med 2014 övergått till rak avskrivning. Årets avskrivning är 560 074 kr jämfört t.ex. med 172 634 kr år 2013.

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-339 388
Årets resultat	-6 131
	<u>-345 519</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	97 000
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	<u>-442 519</u>

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-442519
-------------------------	----------------

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

**HSB:s Brf Finnboda Hamnkontor i Nacka**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 755 233	1 524 275
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-885 601	-630 375
Övriga externa kostnader	Not 3	-52 764	-29 770
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-31 630	-36 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-560 074	-541 946
Summa rörelsekostnader		<u>-1 530 068</u>	<u>-1 238 491</u>
Rörelseresultat		225 164	285 785
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 623	6 998
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-234 919</u>	<u>-328 694</u>
Summa finansiella poster		<u>-231 296</u>	<u>-321 696</u>
Årets resultat		-6 131	-35 912

**HSB:s Brf Finnboda Hamnkontor i Nacka**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	83 660 208	84 213 859
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>0</u>	<u>6 423</u>
		83 660 208	84 220 282
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>83 660 708</u>	<u>84 220 782</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 225	400
Övriga fordringar	Not 10	736 267	627 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>56 739</u>	<u>54 261</u>
		803 231	682 619
Kassa och bank	Not 12	420 880	417 460
Summa omsättningstillgångar		<u>1 224 112</u>	<u>1 100 079</u>
Summa tillgångar		84 884 820	85 320 861

J. Iw
Ru

**HSB:s Brf Finnboda Hamnkontor i Nacka**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		74 070 000	74 070 000
Yttre underhållsfond		466 043	369 043
		<u>74 536 043</u>	<u>74 439 043</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-339 388	-202 922
Årets resultat		-6 131	-35 912
		<u>-345 519</u>	<u>-238 834</u>
Summa eget kapital		<u>74 190 525</u>	<u>74 200 210</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>10 112 582</u>	<u>10 662 730</u>
		10 112 582	10 662 730
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	60 000	0
Leverantörsskulder		63 904	81 922
Aktuell skatteskuld		8 529	18 921
Övriga skulder	Not 16	39 396	18 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>409 884</u>	<u>339 007</u>
		581 713	457 921
Summa skulder		<u>10 694 295</u>	<u>11 120 651</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>84 884 820</u>	<u>85 320 861</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		11 715 000	11 715 000
Summa ställda säkerheter		11 715 000	11 715 000
Ansvarsförbindelser			
		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



HSB:s Brf Finnboda Hamnkontor i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- 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 0,9% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 6,3% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

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 stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 507 261 kr.

**HSB:s Brf Finnboda Hamnkontor i Nacka**

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 023 720	1 023 720
Årsavgifter el	66 987	62 399
Hyror	406 696	392 431
Ersättning från HSB Bostad	208 500	0
Övriga intäkter	57 730	45 725
Bruttoomsättning	<u>1 763 633</u>	<u>1 524 275</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-8 400</u>	<u>0</u>
	1 755 233	1 524 275
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	43 959	58 260
Reparationer	148 989	44 686
El	82 673	91 225
Uppvärmning	172 769	176 626
Vatten	38 235	38 927
Sophämtning	20 933	24 031
Fastighetsförsäkring	16 690	15 895
Kabel-TV och bredband	41 200	41 554
Fastighetsskatt	31 834	31 626
Förvaltningsarvoden	103 175	99 474
Övriga driftskostnader	3 893	11 624
Planerat underhåll	181 250	0
	<u>885 601</u>	<u>633 929</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	4 002	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 472	8 245
Administrationskostnader	14 202	2 725
Extern revision	8 088	8 425
Konsultkostnader	0	375
Medlemsavgifter	10 000	10 000
	<u>52 764</u>	<u>29 770</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	25 000	25 000
Revisionsarvode	3 000	3 000
Sociala avgifter	3 630	8 400
	<u>31 630</u>	<u>36 400</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	181	398
Övriga ränteintäkter	3 442	6 600
	<u>3 623</u>	<u>6 998</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	234 906	328 690
Övriga räntekostnader	13	4
	<u>234 919</u>	<u>328 694</u>



HSB:s Brf Finnboda Hamnkontor i Nacka

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7		
Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	60 639 735	60 639 735
Anskaffningsvärde mark	25 050 000	25 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 689 735	85 689 735
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 475 876	-940 384
Årets avskrivningar	-553 651	-535 492
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 029 527	-1 475 876
Utgående bokfört värde	83 660 208	84 213 859
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 000 000	21 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 883 000	1 883 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 200 000	9 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	306 000	306 000
Summa taxeringsvärde	32 389 000	32 389 000
Not 8		
Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	96 743	96 743
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 743	96 743
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-90 320	-83 866
Årets avskrivningar	-6 423	-6 454
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 743	-90 320
Bokfört värde	0	6 423
Not 9		
Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10		
Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	14 924	590
Återvunnen byggmoms 2013-2016	0	132 000
Avräkningskonto HSB Stockholm	633 343	495 368
	648 267	627 958

**HSB:s Brf Finnboda Hamnkontor i Nacka**

Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	56 739	51 261
	Upplupna intäkter	0	3 000
		56 739	54 261
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12	Kassa och bank		
	SBAB	420 770	417 349
	Swedbank	111	111
		420 880	417 460
Not 13	Förändring av eget kapital		
		Medlemsinsatser	Yttre uh
		Insatser	Uppl avgifter
			fond
			Balanserat
			resultat
			Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	74 070 000	0
	Resultatdisposition		369 043
	Årets resultat		97 000
	Belopp vid årets slut	74 070 000	0
			466 043
			-339 388
			-6 131
Not 14	Skulder till kreditinstitut		
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
			Ränteändr
			dag
			Belopp
			Nästa års
			amortering
	SE-Banken Bolån	33470177	0,78%
			2017-04-28
			2 199 922
	SE-Banken Bolån	33470304	1,70%
			2019-12-28
			2 399 922
	SE-Banken Bolån	33470320	1,51%
			2018-12-28
			2 798 922
	SE-Banken Bolån	39319713	0,94%
			2016-10-14
			2 773 816
			10 172 582
			60 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		10 112 582
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		9 872 582
Not 15	Övriga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld		60 000
			0
Not 16	Övriga skulder		
	Momsskuld		39 396
			18 071
			39 396
			18 071
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	7 532	0
	Förutbetalda hyror och avgifter	167 942	191 314
	Övriga upplupna kostnader	234 410	147 693
		409 884	339 007

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



HSB:s Brf Finnboda Hamnkontor i Nacka

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Stockholm, den 22/3 2016

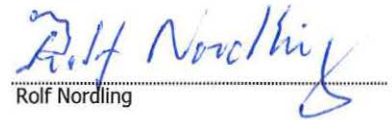

Eva Sundström


Ivar Wallmark

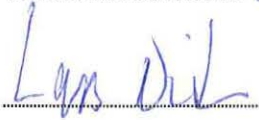

Lena Dahlström


Mats Holmlin


Nils Otterstål


Rolf Nordling

Vår revisionsberättelse har 12 - 5 - 2016 lämnats beträffande denna årsredovisning





Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Marcus Petersson
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Finnboda Hamnkontor i Nac, org.nr. 769613-5081

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Finnboda Hamnkontor i Nac för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Finnboda Hamnkontor i Nac för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 12 15 - 2016

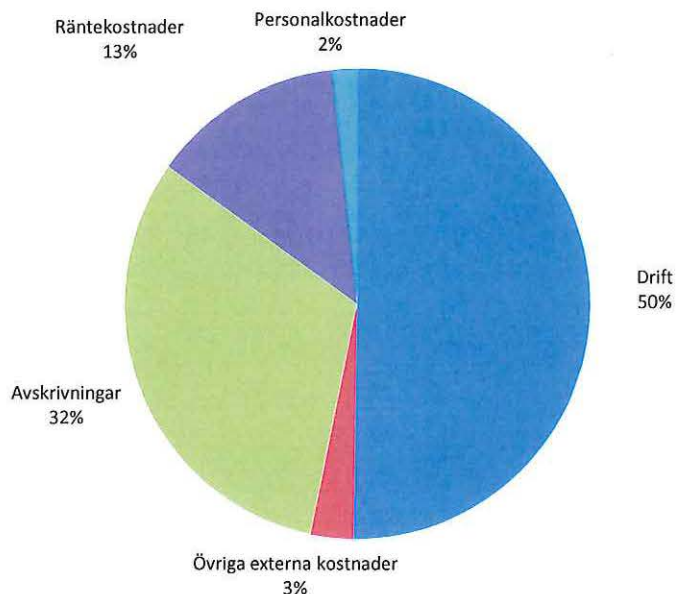
Av föreningen vald
revisor

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

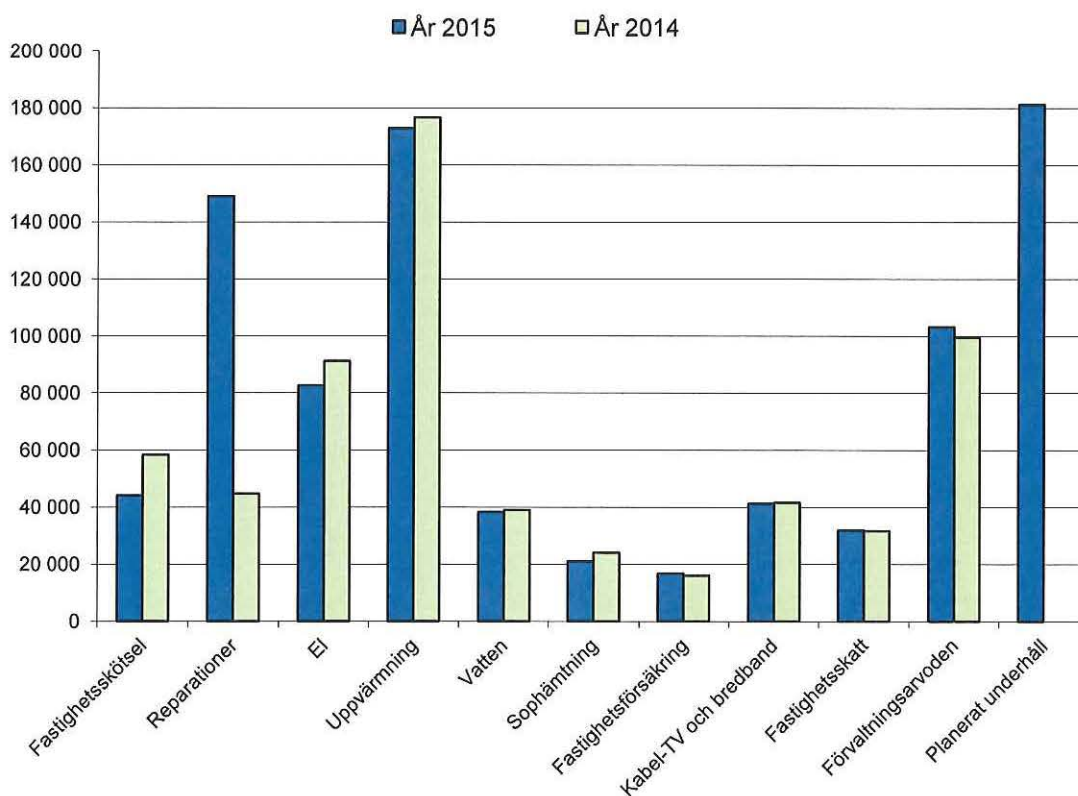


HSB:s Brf Finnboda Hamnkontor i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



JW
RV

**HSB:s Brf Finnboda Hamnkontor i Nacka**

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-6 131	-39 466
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	560 074	541 946
Kassaflöde från löpande verksamhet	553 943	502 480
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	17 363	82 164
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	63 792	-40 810
Kassaflöde från löpande verksamhet	635 097	543 834
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-490 148	-390 148
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-490 148	-390 148
Årets kassaflöde	144 949	153 686
Likvida medel vid årets början	909 274	755 587
Likvida medel vid årets slut	1 054 223	909 274

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



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i bnf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

