

Org Nr: 769612-1313

Styrelsen för  
HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

Org.nr: 769612-1313

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

# ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka, organisationsnummer 769612-1313.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2009 – 31 december 2009.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades den 20 januari 2005 och registrerades hos Bolagsverket den 14 februari 2005. Föreningen är bildad för att äga och förvalta fastigheten Nacka Sicklaön 37:62 inom Finnboda Varv, Nacka kommun.

Bostadsrättsföreningen innehåller 86 lägenheter

## MEDLEMMAR

Vid årets utgång utgjordes föreningens medlemmar av HSB Stockholm ek.för. och 126 medlemmar boende i bostadsrättsföreningen. Under året har 11 överlåtelser skett.

## STYRELSE

Ordförande:	Attila Kriss, utsedd av HSB
Vice ordförande:	Felix Adamsson
Sekreterare:	Hanna Bladsjö, utsedd av HSB
Studieorganisatör:	Charlotte Hedéren
Ledamot:	Tomas Hansson, utsedd av HSB
Ledamot:	Birgitta Mårtens, utsedd av HSB
Suppleant:	Carina Andersson, utsedd av HSB Linda Norberg

Inga förändringar gjordes i styrelsen efter föreningsstämman den 7 maj 2009.

Irene Lundström från samarbetskommittén har varit adjungerad till föreningens styrelsemöten.

## FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Attila Kriss, Hanna Bladsjö, Felix Adamsson och Charlotte Hederén, två i förening.

## REVISORER

Revisorer har varit Anna Lindén med Mats Wählberg som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

MW

## **SAMARBETSKOMMITTÉ**

Vid stämman valdes följande personer till att ingå i samarbetskommittén: Felix Adamsson, Charlotte Hederén, Linda Norberg, Iréne Lundström, Anna Lindén, Sara Larson Bränström, Magnus Holmström, Mats Wählberg och Richard Grinndal.

## **VERKSAMHET**

Sedan årsmötet 2009 har samarbetskommittén i samråd med styrelsen arbetat med följande:

En ekonomisk översyn har genomförts avseende alla betalade fakturor samt föreningens ekonomiska åtagande. Därvid har föreningen återfått 75 000 kr och ett av dessa lån har omförhandlats till förmånligare villkor. Vidare har nytt avtal tecknats med Bredbandsbolaget avseende bredband och IP-telefoni, vilket sänker årskostnaden för dessa tjänster med 25 800 kr.

I anslutning till den ekonomiska översynen och planerade minskade räntebidrag, har styrelsen, trots god kostnadskontroll och förbättrade garageintäkter, aviserat en hyreshöjning om 2 % för att säkra föreningens ekonomi på längre sikt.

Samfällighet(er) för skötsel av gemensamma anläggningar för Finnboda områdets olika bostadsrättsföreningar håller på att bildas. Detta har även inneburit ett ökat samarbete med dessa föreningar.

En hemsida för föreningsinformation har etablerats. Fungerande rutiner har upprättats för uthyrning av gästrummet, som blivit alltmer uthyrt. Den gemensamma miljön har prioriterats, varvid bl a parkeringsplatser utanför lekplatsen har flyttats. Den gångna vintern har aktualiserat en rad säkerhetsfrågor i anslutning till snöröjning, halka och istappar och varningsskyltar har satts upp. Gemensam höst- och vårstädning har genomförts med tillhörande korvgrillning och mingel. Vidare har en sommarfest och en jul – pub ordnats.

## **VALBEREDNING**

Valberedningen har bestått av Alf Norberg, Katarina Jönsson och Katrin Lundberg, med Alf Norberg som sammankallande.

## **SAMMANTRÄDEN**

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsesammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2009.

MW

## PRODUKTIONEN

Finns ett antal frågor som ännu inte är utredda, föreningen kommer begära förlängd garanti vad det gäller t.ex. fukt på väggar i trapphus på Kvarnholmsvägen.

## SAMFÄLLIGHETSFÖRENING/GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Bostadsrättsföreningen skall ingå i två gemensamhetsanläggningar, en som förvaltar restfastigheten vad avser gator, belysning, ledningar och ytparkeringsplatser och en som förvaltar samtliga garage. Gemensamhetsanläggningarna kommer att skötas av en samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningarna är under förrättning hos Lantmäteriverket och samfällighetsföreningen kommer att registreras så snart förrättningen är klar.

## FÖRVALTNINGSAVTAL

Bostadsrättsföreningen har tecknat avtal med HSB Stockholm om förvaltning. För administrativ och ekonomisk förvaltning har det tecknats ett avtal för tiden fram till 31 december 2010. För teknisk förvaltning/fastighetsskötsel har det tecknats ett avtal för samma tid.

**Bostadsrättsföreningen har sagt upp avtalen för omförhandling.**

## FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastighetsförsäkring är tecknad med HSB Försäkrings AB. Denna försäkring innehåller även bostadsrättstillägg.

## EKONOMI

På föreningsstämman beslutades att arvodet till styrelsen skall uppgå till ett prisbasbelopp för styrelsen att fritt fördela inom sig. Arvodet till revisorn skall utgå med 4 000 kronor.



## RESULTATDISPOSITION

Förslag till resultatdisposition:

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	37 735 kr
Årets resultat	<u>223 822 kr</u>
	261 557 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	0 kr
Överföring till fond	179 000 kr
Balanserat resultat	<u>82 557 kr</u>
	261 557 kr

*MW*

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Resultaträkning		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>5 283 098</b>	<b>3 256 282</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-2 491 655	-1 849 326
Planerat underhåll		0	-72 300
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift		-35 930	0
Avskrivningar	Not 3	-410 422	0
Summa fastighetskostnader		<u>-2 938 007</u>	<u>-1 921 626</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 345 091</b>	<b>1 334 656</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntetäckter och liknande resultatposter	Not 4	7 229	361 794
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 126 651	-1 645 372
Summa finansiella poster		<u>-2 119 422</u>	<u>-1 283 578</u>
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>225 669</b>	<b>51 078</b>
Inkomstskatt		-1 847	-101 304
<b>Årets resultat</b>		<b>223 822</b>	<b>-50 226</b>

MN

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och ombyggnader	Not 6 177 117 578	177 528 000
Mark och markanläggningar	Not 7 33 251 000	33 251 000
	<u>210 368 578</u>	<u>210 779 000</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>210 369 078</u>	<u>210 779 500</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	21 405	18 268
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 251 741	1 761 584
Övriga fordringar	Not 9 219 326	238 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 177 577	279 848
	<u>1 670 049</u>	<u>2 297 753</u>
Kassa och bank	Not 11 3 200	5 000
Summa omsättningstillgångar	<u>1 673 249</u>	<u>2 302 753</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<u><b>212 042 327</b></u>	<u><b>213 082 253</b></u>

MN

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka****Balansräkning** **2009-12-31**    **2008-12-31****Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		147 683 200	147 683 200
		<u>147 683 200</u>	<u>147 683 200</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		37 735	87 961
Årets resultat		223 822	-50 226
		<u>261 557</u>	<u>37 735</u>
Summa eget kapital		<u>147 944 757</u>	<u>147 720 935</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	62 871 499	63 025 369
Leverantörsskulder		8 062	174 212
Skatteskulder		345 478	367 301
Övriga skulder	Not 14	39 894	335 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	832 637	1 458 641
Summa skulder		<u>64 097 570</u>	<u>65 361 318</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>212 042 327</u></b>	<b><u>213 082 253</u></b>

**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	63 095 800	63 095 800
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	72 064 000	72 064 000

**Ansvarsförbindelser***Inga**Inga**MN*



**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2009-01-01 2009-12-31</b>	<b>2008-01-01 2008-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	225 669	51 078
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	410 422	0
Inkomstskatt	-1 847	-101 304
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>634 244</u>	<u>-50 226</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	117 861	-328 813
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 109 878	-6 356 122
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-357 773</u>	<u>-6 735 161</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-177 528 000
Investeringar i markanläggningar	0	-3 051 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-180 579 000</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-153 870	32 825 369
Inbetalda insatser	0	147 683 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-153 870</u>	<u>180 508 569</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-511 643</b>	<b>-6 805 592</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 766 584</b>	<b>8 572 176</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 254 941</b>	<b>1 766 584</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

MN

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning på byggnader**

Avskrivning sker enligt en 100-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd.

**Avskrivning på inventarier**

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimivisättning regleras i stadgarna.

**Inkomstskatt och underskottsavdrag**

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden förtroendevalda	42 800	20 500
Sociala kostnader	13 466	7 200
Utbildning förtroendevalda	1 500	0
	<u>57 766</u>	<u>27 700</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	4 000	2 000
<b>Totalt</b>	<u>61 766</u>	<u>29 700</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

mn

## HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

Noter	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	4 395 624	2 833 998
Hyrer	545 014	214 500
El, enhetsmätning	301 869	147 189
Övriga intäkter	162 735	75 595
Bruttoomsättning	<u>5 405 242</u>	<u>3 271 282</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-122 100	-15 000
Hyresförluster	-44	0
	<b>5 283 098</b>	<b>3 256 282</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>	
Personalkostnader	61 766	29 700
Fastighetskötsel och lokalvård	399 333	264 521
Löpande underhåll	126 791	24 116
El*	290 665	391 210
Uppvärmning	733 504	405 012
Vatten	190 147	146 449
Sophämtning	99 624	70 458
Fastighetsförsäkring	46 530	37 616
Kabel-TV	52 890	37 734
Bredband	164 944	124 278
Förvaltningsarvoden	238 095	179 127
Övriga driftskostnader	87 366	139 105
	<b>2 491 655</b>	<b>1 849 326</b>
* I detta belopp ingår kreditfakturor på 110 456kr avseende 2008. Faktisk kostnad 2009 är 392 945kr		
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>	
Byggnader	410 422	0
	<b>410 422</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 168	347 133
Ränteintäkter skattekonto	207	0
Övriga ränteintäkter	854	14 661
	<b>7 229</b>	<b>361 794</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	2 436 209	1 847 724
Erhållna räntebidrag	-309 981	-286 244
Övriga räntekostnader	423	83 892
	<b>2 126 651</b>	<b>1 645 372</b>

MN

## HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

Noter	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	177 528 000	0
Årets investeringar	0	177 528 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 528 000	177 528 000
Årets avskrivningar	-410 422	0
Utgående avskrivningar	-410 422	0
<b>Bokfört värde</b>	<b>177 117 578</b>	<b>177 528 000</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	82 593 000	28 000 000
Mark	20 800 000	23 600 000
	103 393 000	51 600 000
<b>Not 7 Mark och markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde mark	33 251 000	30 200 000
Årets investeringar mark	0	3 051 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 251 000	33 251 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>33 251 000</b>	<b>33 251 000</b>
<b>Not 8 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	12 116	0
Fordran fastighetsskatt HSB Bostad	206 400	236 849
Övriga kortfristiga fordringar	810	1 204
	<b>219 326</b>	<b>238 053</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda räntor	12 292	0
Förutbetald försäkringspremie	7 806	7 500
Förutbetald Kabel TV avgift	13 129	13 129
Upplupna elintäkter	97 500	61 308
Upplupna räntebidrag	46 850	68 280
Övriga förutbetalda kostnader	0	129 631
	<b>177 577</b>	<b>279 848</b>
<b>Not 11 Kassa och bank</b>		
Swedbank	3 200	5 000
	<b>3 200</b>	<b>5 000</b>

MN

## HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

Noter 2009-12-31 2008-12-31**Not 12 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	147 683 200	0	0	87 961	-50 226
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-50 226	50 226
Årets resultat					223 822
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>147 683 200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37 735</b>	<b>223 822</b>

**Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2752583688	4,16%	2010-04-01	17 477 909	10 722
Swedbank	2752583746	4,29%	2014-04-01	17 538 831	10 764
Swedbank	2752883712	4,19%	2012-04-02	17 477 909	10 722
Swedbank	2759157460	1,46%	2010-12-10	10 376 850	105 300
				<b>62 871 499</b>	<b>137 508</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 62 733 991Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 62 183 959**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

HSB Bostad, hyresrabatter 2009	33 748	335 795
Innehållen källskatt	6 146	0
	<b>39 894</b>	<b>335 795</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	422	618 953
Förutbetalda hyror och avgifter	394 032	316 492
Samfällighetsavgifter	105 627	86 532
Arvodet förtroendevalda	61 700	29 700
Revisionsarvode	7 700	0
HSB Stockholm, snöröjning	50 271	24 252
AB Fortum Värme	92 250	166 583
Nacka Energi AB	40 035	69 680
Finnboda Industrilokaler HB	59 506	146 449
Upplupna arbetsgivaravgifter	5 766	0
Övriga upplupna kostnader	15 328	0
	<b>832 637</b>	<b>1 458 641</b>

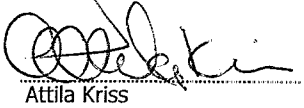
MN

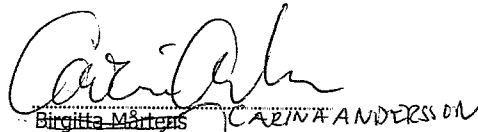
**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

**Noter**

**2009-12-31 2008-12-31**

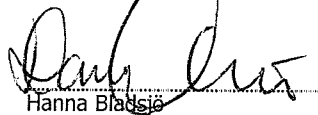
Nacka, den i maj 2010

  
Attila Kriss

  
Birgitta Mårtens

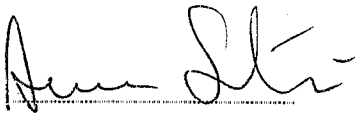
  
Linda Norberg

  
Felix Adamsson

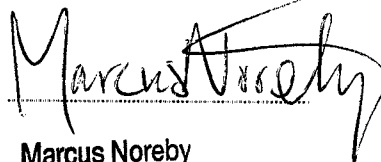
  
Hanna Bladsjö

  
Tomas Hansson

Vår revisionsberättelse har 2010-06-02 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor

  
Marcus Noreby

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka  
Organisationsnummer 769612-1313

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka för räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

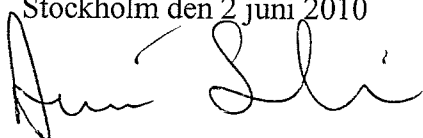
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

*Under året har föreningen utbetalt arvoden avseende föregående år. Vid utbetalningstillfället var föreningen inte registrerad för detta hos Skatteverket. Deklaration och betalning av tillhörande skatter och avgifter har därför inte kunnat ske vid rätt tidpunkt.*

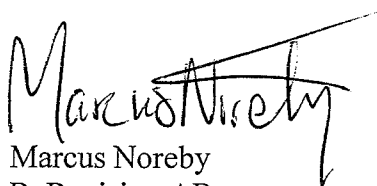
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 juni 2010



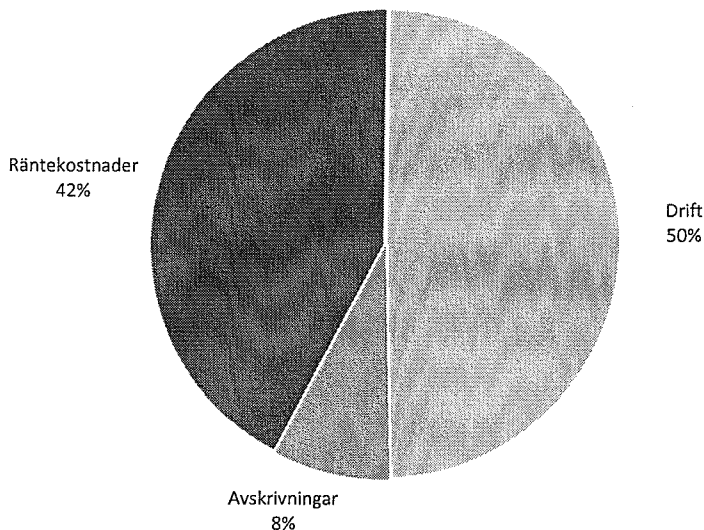
Anna Lindén  
Av föreningen vald revisor



Marcus Noreby  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader

