

Brf Finnboda Hage



Årsredovisning 2011



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

Org.nr: 769612-1313

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

2011-01-01 - 2011-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka (769612-1313) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011 (2011-01-01—2011-12-31).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Fastigheter

Föreningen bildades den 20 januari 2005 och registrerades hos Bolagsverket den 14 februari 2005. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nacka Sicklaön 37:62 i Nacka kommun. Föreningen omfattar 86 lägenheter, fördelade på två huskroppar (B1 och B2) med 56 respektive 30 lägenheter. Första inflyttning ägde rum i mars 2008.

Fastighetsförsäkring är tecknad med HSB Försäkrings AB. Gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar ingår, liksom styrelseansvarsförsäkring.

2-årsbesiktning utfördes i mitten oktober 2010 (se nedan).

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 86 lägenheter har under året 14 överlåtits till nya bostadsrättshavare. Föreningen äger en möteslokal, som används för styrelsemöten och för uthyrning till boende.

De 86 lägenheterna omfattar 5977 m² total boarea (BOA).

Parkering

Föreningen disponerar 32 P-platser utomhus. Tillsammans med Finnboda Port, Finnboda Dunge och Finnboda Allé har föreningen under 2011 diponerat 255 P-platser för bil och 12 platser för MC i ett varmgarage (se nedan).

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie årsstämma ägde rum 2011-05-26. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

På årsstämman valdes följande styrelseledamöter och för olika lång tid:

Torbjörn Kyhlstedt		(kvarstår 1 år)
Iréne Lundström	2011	(omval 1 år)
Mats Wåhlberg		(kvarstår 1 år)
Alf Norberg	2011-2012	(nyval 2 år)
Liza Lindberg	2011-2012	(nyval 2 år)
Camilla Vestlinder	2011-2012	(nyval 2 år)
Jan-Olov Olofsson	2011	(nyval 1 år)

Stefan Younes utsedd av HSB

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda möten, varav 6 efter årsstämman

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Torbjörn Kyhlstedt, Iréne Lundström, Mats Wåhlberg och Alf Norberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Bertil Sandgren med Owe Fanqvist som suppleant, valda vid årsstämman samt en revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB.

Valberedning

Vid årstämman valdes följande personer att ingå i valberedning: Sara Larsson Bränström, Stig Lundström och Sara Räms.

Förvaltningsavtal

Föreningen har avtal med HSB Stockholm gällande


- Administrativ förvaltning (förvaltartjänst)
- Ekonomisk förvaltning
- Teknisk förvaltning, fastighetskötsel
- Teknisk förvaltning, drift & energi

Avtalen gäller till och med 2012-12-31. Samtliga avtal har sagts upp.

Övriga avtal

Övriga avtal inkluderar bl a:

- Fortum Värme AB fjärrvärme
- Nacka Energi AB el- distribution
- Mälarenergi el- handel
- Tingvalla Mark AB mark, snö
- Bredbandsbolaget gruppanslutning för bredband och telefoni
- ComHem gruppanslutning för TV

mn 

Under året har avtalet med Mälarenergi omförhandlats, efter utvärdering av flera offerter.

Avtalet med Fortum Värme har ändrats till "Fortum Trygg"

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Gemensamhetsanläggning GA1 (garage)

En första gemensamhetsanläggning (GA1) bildades vid en förrättning hos Lantmäteriet 2010-04-30 och omfattar det varmgarage som finns under bostadsrättsföreningarna Finnboda Port, Hage, Dunge och Allé. Finnboda Hages ägarandel i GA1 är 21,18%. För dess skötsel registrerades 2010-06-14 **Finnboda Hamn Samfällighetsförening (FHS)** med styrelseledamöter från nyssnämnda fyra bostadsrättsföreningar. Brf Finnboda Hage har under 2011 representerats av Alf Norberg med Stig Lundström som suppleant. Nya skatteregler för moms har f.o.m 2012 ändrat formerna för uthyrning av P-platserna (se nedan).

Ytterligare gemensamma anläggningar

Bildandet av ytterligare gemensamma anläggningar (GA) har hittills hindrats av oklarheter kring huvudmannaskapet för det allmänt tillgängliga hamnområdet med sina tekniskt komplexa anläggningar. Redan våren 2010 begärde fastighetsägarna inom Finnboda Hamn att Nacka kommun själva tar över huvudmannaskapet, vilket bland annat kräver förändrad Detaljplan. Ärendet har med positiv respons utretts av Nacka kommun, men är ännu inte slutbehandlat.

Under tiden har samarbete etablerats mellan FHS och HSB Finnboda Industrilokaler HB för att hantera praktiska frågor avseende andra gemensamma områden än GA1 (garaget).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Parkeringsbolag för P-platserna i garaget

Högsta Förvaltningsdomstolen har 2011 fastställt att garageplatsuthyrning till föreningars medlemmar som sker via en samfällighetsförening leder till skyldighet att betala moms. FHS styrelse har därför i majoritetsbeslut fastställt att garageplatsuthyrningen ska återgå till föreningarna från och med kalenderåret 2012.

Brf Finnboda Hage har därför under hösten 2011 bildat Finnboda Parkerings AB, ett momspliktigt bolag för uthyrningen av parkeringsplatser i garaget från och med 2012. Detta gör det möjligt för föreningen att söka återvinna en viss del av den moms som betalats för byggandet av föreningens fastigheter, vilket bedömdes med god marginal överstiga den moms som måste betalas för P-platsuthyrningen.

Garagehyran för de boende förblir densamma som tidigare (900 kr/mån), men från årsskiftet ingår moms i detta belopp.

Luftfilter

Under hösten 2011 köpte föreningen in nya luftfilter till samtliga radiatorer i lägenheterna och delade ut till de boende.

mw
AS

Besiktningar och garantiåtgärder

Efterbesiktning 1 avseende lägenheterna och allmänna utrymmen genomfördes i april 2011.

Under året har garantiåtgärder fortsatt i lägenheterna. Den senaste boendeenkäten i december 2011 visade att 22 lägenheter då var helt åtgärdade.

I föreningens allmänna utrymmen kvarstår flertalet garantifel att åtgärda, däribland nedanstående läckageproblem.

Ett av HSB Bostad AB anlitat konsultföretag (BMG) har efter egna provtagningar i garaget hösten 2011 tagit fram en handlingsplan "för att bekräfta orsaken till tidvis förekommande vatten på golven, vilket ej förefaller vara vatteninträngning genom konstruktionen och därefter föreslå rätt typ av åtgärder".

Konsultföretaget BMG har efter egna undersökningar hösten 2011 även tagit fram ett åtgärdsförslag avseende vatteninträngning i entréportar för Hus B1.

Kommunikation och information

Med få undantag kan de boende inom föreningen nås via e-post (brffinnbodahage@gmail.com). 7 st "Info-brev" har skickats ut under året, samt ett antal meddelanden av mer akut karaktär. Boende kan enkelt nå styrelsen via denna e-post.

Under året har föreningens hemsida förbättrats (<http://www.hsb.se/stockholm/finnboda-hage>)

Aktuell information som berör föreningen har samlats i det omfattande dokumentet "Finnboda Hage A-Ö".

Extraförråd

7 extraförråd har byggts i i garageplanet för uthyrning till boende.

Vår- och höststädning

Traditionsenlig vår- och höststädning har genomförts med god uppslutning av de boende. Städningarna avslutades med varmkorv .

Möteslokalen/Gästrummet

Möteslokalen har flitigt använts under året, både för föreningens möten och för de boendes gäster och sammankomster. Vissa kompletteringar av inredningen har genomförts.

Heldagskonferens för styrelsen

I oktober 2011 genomförde styrelsen en heldagskonferens, där bl a styrelsens arbetsformer diskuterades.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Besiktning

Efterbesiktning 2 avseende lägenheterna och allmänna utrymmen genomfördes i mars 2012.

mm
B

Gästparkering i garaget

Från våren 2012 har 6 P-platser reserverats i garaget för uthyrning till boendes gäster.

Farthinder runt parken

För att skapa en tryggare miljö runt parken har föreningen drivit frågan om farthinder. Beslut har därefter fattats av Finnboda Industrilokaler HB om att bygga 8 st farthinder. Dessa byggdes i början av april.

Ekonomi

Allmänt


Avgifterna har legat oförändrade under 2011. Bolåneräntorna har fortsatt stiga något på marknaden under 2011, trots något sjunkande marknadsräntor under hösten. Föreningen har dock inte påverkats nämnvärt då föreningens lån legat bundna under året. Räntebidraget har dock sjunkit jämfört med föregående år (2010) vilket då medfört att föreningens räntekostnader ändå stigit. Värmekostnaderna blev något lägre än budget pga den milda avslutningen på året. Vi har dock tagit andra driftskostnader som ej budgeterats, varav kostnaden för luftfilterbytet i somras på ca 63 kSEK var en av de största posterna. Samtidigt har vi fått återbäring på skatten om ca 103 kSEK. Sammantaget har detta lett till ett resultatmässigt underskott för året om ca 106 kSEK, vilket är ett något lägre underskott än vad som budgeterats (-157 kSEK).

Budget

Inför år 2012 stod vi inför ett större underskott i budgeten pga ökade lånekostnader, som i sin tur beror på högre bolåneräntor samt att räntebidraget helt försvinner. I kombination med ökade driftskostnader såg föreningen sig tvungen att höja avgifterna med 5% f o m januari 2012. I samband med detta höjdes även hyrorna för uteparkeringsplatserna med 100 SEK till 400 SEK per månad. Vi lyckades genom dessa åtgärder, samt en total översyn över samtliga föreningens kostnader och intäkter, få ned det budgeterade underskottet från ca - 687 till ca - 178 kSEK. Det gör också att vi får ett positivt kassaflöde, vilket är det väsentliga för föreningen.

Väsentliga ekonomiska händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter sedvanlig offertrunda bland ett antal olika kreditinstitut omsattes ett av föreningens lån hos Swedbank på ca 17,5 MSEK den 2 april 2012 till en ränta om 3,60%, med en 5-årig löptid på samma bank. Detta är en sänkning av räntan på det lånet med 59 räntepunkter, vilket medför en sänkning av föreningens totala lånekostnader med ca 103 kSEK om året.

mj 

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat	82 557 kr
Årets resultat	-97 345 kr
	- 14 787 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	0 kr
Överföring till fond	0 kr
Balanserat resultat	- 14 787 kr

	- 14 787 kr

ms *M*

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	5 311 426	5 114 537
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 716 190	-2 768 924
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-37 730	-33 333
Avskrivningar	Not 3	-431 201	-420 684
Summa fastighetskostnader		<u>-3 185 121</u>	<u>-3 222 941</u>
Rörelseresultat		2 126 304	1 891 596
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	15 073	4 604
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 341 869	-1 828 307
Summa finansiella poster		<u>-2 326 796</u>	<u>-1 823 703</u>
Resultat efter finansiella kostnader		-200 492	67 892
Inkomstskatt	Not 6	103 147	0
Årets resultat		-97 345	67 892

77

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 7 176 265 693 176 696 894

Mark och markanläggningar

Not 8 33 251 000 33 251 000

209 516 693 209 947 894*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 50 500 500

50 500 500

Summa anläggningstillgångar

209 567 193 209 948 394**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 10 712

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 451 228 1 223 615

Placeringskonto HSB Stockholm

510 056 0

Övriga fordringar

Not 10 81 721 46 667

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 441 434 311 341

2 484 439 1 592 336

Kortfristiga placeringar

Not 12 0 500 513

Kassa och bank

Not 13 54 969 25 925

Summa omsättningstillgångar

2 539 408 2 118 774**Summa tillgångar****212 106 601** **212 067 168**MN
K

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

147 683 200

147 683 200

Underhållsfond

246 892

179 000

147 930 092147 862 200*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

82 557

82 557

Årets resultat

-97 34567 892-14 787150 450

Summa eget kapital

147 915 305148 012 650**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 15

62 660 747

62 789 825

Leverantörsskulder

267 565

201 360

Skatteskulder

117 730

117 776

Övriga skulder

Not 16

0

33 748

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 145 254911 809

Summa skulder

64 191 29664 054 518**Summa eget kapital och skulder****212 106 601****212 067 168****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

Föreningsavgäld

Inga

Inga

mmj

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Kassaflödesanalys	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-200 492	67 892
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	431 201	420 684
Inkomstskatt	103 147	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>333 856</u>	<u>488 576</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	346 078	-450 925
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	265 856	38 622
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>945 791</u>	<u>76 273</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-50 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-50 000</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-129 078	-81 674
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-129 078</u>	<u>-81 674</u>
Årets kassaflöde	766 713	-5 401
Likvida medel vid årets början	1 249 540	1 254 941
Likvida medel vid årets slut	2 016 253	1 249 540

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

mw

**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.

Fond för yttre underhåll

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

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 26,3 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	85 600	63 600
Sociala kostnader	28 240	21 315
	<u>113 840</u>	<u>84 915</u>
Revisorer		
Föreningsvald	4 280	4 240
Totalt	<u>118 120</u>	<u>89 155</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB bostadsrättsförening Finnroda Hage i Nacka**

Noter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 483 358	4 439 484
Hyror*	175 432	350 700
El, enhetsmätning	289 774	267 747
Övriga intäkter	367 080	164 966
Bruttoomsättning	<u>5 315 644</u>	<u>5 222 897</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-4 200	-108 300
Hyresförluster	-18	-60
	<u>5 311 426</u>	<u>5 114 537</u>

* I beloppet för 2010 ingår intäkter för garaget för perioden jan-juni. Intäkterna för garaget ingår från juli 2010 i samfälligheten och redovisas under övriga intäkter.

Not 2		
Drift		
Personalkostnader	111 084	92 178
Fastighetsskötsel och lokalvård	359 880	413 319
Reparationer	112 223	136 121
El	436 216	453 556
Uppvärmning	677 353	790 673
Vatten	211 023	211 634
Sophämtning	95 762	100 842
Fastighetsförsäkring	48 194	48 212
Kabel-TV	54 411	53 496
Övriga avgifter	131 336	105 617
Förvaltningsarvoden	287 015	255 325
Övriga driftskostnader	191 694	107 951
	<u>2 716 190</u>	<u>2 768 924</u>

Not 3		
Avskrivningar		
Byggnader	<u>431 201</u>	<u>420 684</u>
	431 201	420 684

Not 4		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 288	3 802
Ränteintäkter HSB placeringskonto	9 543	513
Ränteintäkter skattekonto	1 860	0
Övriga ränteintäkter	382	289
	<u>15 073</u>	<u>4 604</u>

Not 5		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 467 001	2 044 713
Erhållna räntebidrag	-125 275	-219 493
Övriga räntekostnader	143	3 087
	<u>2 341 869</u>	<u>1 828 307</u>

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Noter		2011-12-31	2010-12-31
Not 7	Byggnader och ombyggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	177 528 000	177 528 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 528 000	177 528 000
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-831 106	-410 422
	Årets avskrivningar	-431 201	-420 684
	Utgående avskrivningar	-1 262 307	-831 106
	Bokfört värde	176 265 693	176 696 894
	Taxeringsvärde		
	Byggnader	76 473 030	81 000 000
	Mark	22 400 000	22 400 000
		98 873 030	103 400 000
Not 8	Mark och markanläggningar		
	Ingående anskaffningsvärde mark	33 251 000	33 251 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 251 000	33 251 000
	Bokfört värde	33 251 000	33 251 000
Not 9	Aktier, andelar och värdepapper		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Årets investeringar	50 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 500	500
	Andel i HSB Stockholm	500	500
	Aktier Finnboda Hage Parkerings AB	50 000	0
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	81 721	0
	Finnboda Hamn samfällighetsförening, del av fastighetsskatt garage	0	46 667
		81 721	46 667
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	HSB Försäkring	52 500	48 194
	Com Hem	13 757	13 313
	Bredbandsbolaget	22 011	22 307
	HSB Stockholm	100 894	0
	Övriga förutbetalda kostnader	5 164	1 434
	Upplupna räntebidrag	19 433	33 401
	Upplupna elintäkter	73 000	73 725
	Resultat från samfälligheten	154 675	118 967
		441 434	311 341
Not 12	Kortfristiga placeringar		
	HSB placeringskonto	510 056	500 513
		510 056	500 513
Not 13	Kassa och bank		
	Handkassa	25 144	0
	Swedbank	25 925	25 925
	Swedbank	3 900	0
		54 969	25 925

m 90

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka****Noter****2011-12-31****2010-12-31****Not 14 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppi. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	147 683 200	0	179 000	82 557	67 892
Vinstdisp enl. stämmobeslut			67 892	0	-67 892
Årets resultat					-97 345
Belopp vid årets slut	147 683 200	0	246 892	82 557	-97 345

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	760958	4,16%	2015-12-01	10 218 892	105 308
Stadshypotek	761713	3,17%	2012-12-30	17 477 909	0
Swedbank	2752583746	4,29%	2014-04-01	17 512 388	17 343
Swedbank	2752883712	4,19%	2012-04-02	17 451 558	17 274
				62 660 747	139 925

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 62 520 822

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 61 961 122

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

HSB Bostad, hyresrabatter 2009	0	33 748
	0	33 748

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	363 571	104 820
Förutbetalda hyror och avgifter	455 885	359 729
Samfällighetsavgift	15 000	53 373
Arvode förtroendevalda inkl sociala avgifter	109 043	89 155
Revisionsarvode	7 500	8 000
Snöröjning	9 576	45 375
AB Fortum Värme, dec	78 917	104 726
Nacka Energi, dec	39 593	40 814
Finnboda Industrielokaler, vatten	45 000	52 908
HSB Stockholm	5 419	39 073
Övriga upplupna kostnader	15 750	13 836
	1 145 254	911 809

mw
PB

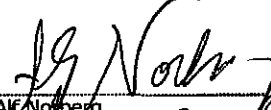


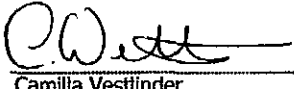
HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

Noter

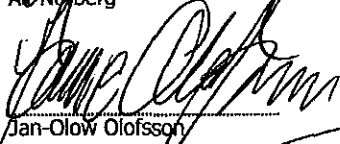
2011-12-31 2010-12-31

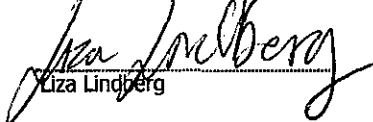
Stockholm, den 2/5 2012

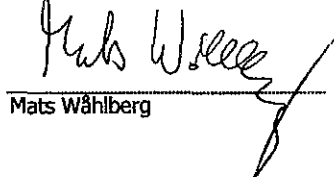

Alf Norberg

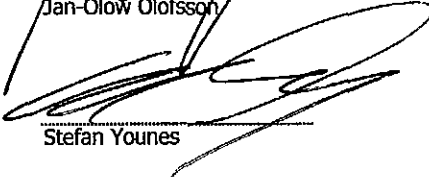

Camilla Vestfinder

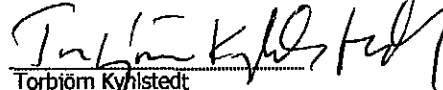

Irène Lundström


Jan-Olov Olofsson



Liza Lindberg


Mats Wählberg

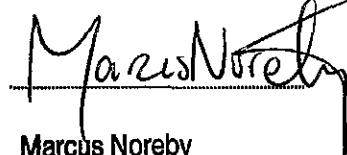

Stefan Younes


Torbjörn Kyhlstedt

Vår revisionsberättelse har 2012-05 - 03 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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

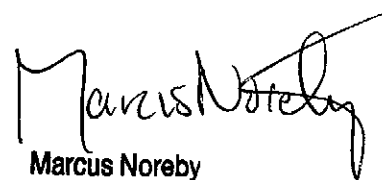
Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar (behandlar), vinsten (förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3/5 - 2012



Av föreningen vald revisor

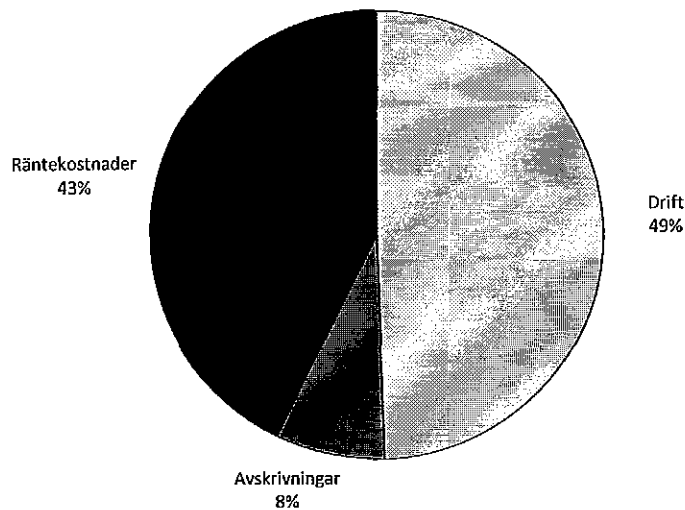


Marcus Noreby
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

