

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 2008 – 31 december 2008.

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.

MEDLEMMAR

Byggnationen och inflyttningar har pågått och färdigställt under verksamhetsåret. Vid årets utgång utgjordes därför föreningens medlemmar av HSB Stockholm ek.för. och 125 medlemmar boende i bostadsrättsföreningen. Under året har 19 överlåtelser skett.

STYRELSE

I början av året hade styrelsen följande sammansättning:

Ordförande:	Thomas Karlsson
Vice ordförande:	Attila Kriss
Sekreterare:	Hanna Bladsjö
Ledamot:	Tomas Hansson

Suppleant:	Jan Scherman
Suppleant:	Malte Sigemalm

Efter föreningsstämman den 11 september fick styrelsen följande sammansättning:

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

FIRMATECKNARE

Föreningens firma tecknades inledningsvis av Thomas Karlsson, Tomas Hansson, Hanna Bladsjö och Jan Scherman, två i förening. Efter föreningsstämman tecknas firman av Attila Kriss, Hanna Bladsjö, Felix Adamsson och Charlotte Hederén, två i förening.

REVISORER

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

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 och Mats Wählberg.

VERKSAMHET

Samarbetskommittén har i samråd med styrelsen arbetat med en rad olika frågor, sedan den bildades i september 2008.

Parkeringsfrågan har varit en prioriterad fråga, sedan det kom till kännas att föreningen förlorar pengar varje månad eftersom våra garageplatser inte är uthyrda. Kommittén och styrelsemedlemmar har också medverkat till att bilda en samfällighet för samtliga bostadsrättsföreningar i Finnboda och denna kommer att fortsätta arbeta med parkeringsfrågan. Majoriteten av alla de avtal som tjänstemännen vid HSB har tecknat för föreningen Finnboda Hage har medlemmar i samarbetskommitté och styrelse tagit del av och granskat. Samarbetskommittén har sett till att ett nytt lägenhetsregister blivit registrerat för vår fastighet. Kostnadsbesparing på knappt 10 000 kronor jämfört med om HSB genomfört detta arbete åt oss. Styrelsen har förhandlat fram mer förmånliga räntevillkor. Kommittén har arbetat hårt för att få slänten bakom våra hus röjd. Marken ägs till större del av bostadsrättsföreningen uppe på Finnberget, vilken också har svarat för fällning av träd och städning. Den del av marken som tillhör HSB Industrifastigheter AB har HSB röjt. I övrigt har de förtroendevalda i samarbetskommitté och styrelse deltagit i en heldagskonferens, på initiativ av HSB, för att närmare lära känna HSB som organisation och få inblick i de tjänster som de säljer. Föreningens förtroendevalda revisor, Anna Lindén, har också deltagit i en revisorsutbildning.

Under december anordnades en glöggsammankomst för de boende i föreningen. Även en städdag planeras att genomföras under april.

VALBEREDNING

Samarbetskommittén har även fungerat som valberedning. ~~X~~

SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsesammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 september 2008.

PRODUKTIONEN

Föreningen är bildad för att svara för byggnation i Finnboda Varv i Nacka kommun. Bostadsrättsföreningen innehåller 86 lägenheter och ligger vid Finnboda Park.

Inflyttningar har skett under året enligt nedan:

Trapphus	Lägenhet	Tid	Adress
B11	1-12	26 mars 2008	Kvarnholmsvägen 39 A
B12	13-25	2 april 2008	Kvarnholmsvägen 39 B
B13	26-41	10 april 2008	Kvarnholmsvägen 39 C
B14	42-56	16 april 2008	Kvarnholmsvägen 39 D
B21	57-70	25 juni 2008	Finnboda Parkväg 14 A
B22	71-86	9 juli 2008	Finnboda parkväg 14 B

En del inflyttningar kunde dock inte äga rum som planerat på grund av den vattenskada som uppstod i mars. Totalt drabbades 16 lägenheter av den skada som uppstod av en diskmaskinsinstallation. Av dessa 16 kunde vissa flytta in på planerad inflyttningsdag medans andra lägenheter var hårdare drabbade vilket resulterade i senarelagd inflyttning.

I februari antogs en tilläggsbeställning på 72 300 kronor inklusive moms, omfattande leverans av fördelare och datakablar till IT-lådor och bygglovsansökan avseende inglasning av balkonger och färgsättning markiser.

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 (beräknas till sommaren 2009).

FÖRVALTNINGSAVTAL

Bostadsrättsföreningen har tecknat avtal med HSB Stockholm om förvaltning. För administrativ och ekonomisk förvaltning har det tecknats ett avtal för tiden 26 mars 2008 – 31 december 2009. För teknisk förvaltning/fastighetsskötsel har det tecknats ett avtal för samma tid.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Inför första inflyttning tecknades fastighetsförsäkring med HSB Försäkrings AB. Denna försäkring innehåller även bostadsrättstillägg. Första försäkringsperioden var 1 mars 2008 – 28 februari 2009.

FINANSIERING

Bostadsrättsföreningens lån på då totalt 63 095 800 kronor utbetalades den 1 april 2008. Av detta belopp är räntan på 52 561 000 kronor förtidsbundna enligt nedan.

17 500 000 kronor till och med den 1 april 2010 till räntan 4,16 %

17 500 000 kronor till och med den 2 april 2012 till räntan 4,19 %

17 561 000 kronor till och med den 1 april 2014 till räntan 4,29 %.

Vid skrivandet av denna berättelse är det återstående delen a lånet på 10 482 150 kronor och räntesatsen 2,20 %.

EKONOMI

En handkassa på 5 000 kronor har utbetalats till styrelsen.

Inga arvoden har utbetalats under året. På föreningsstämman beslutades att arvodet till styrelsen skall uppgå till ett halvt prisbasbelopp för styrelsen att fritt fördela inom sig. Arvodet till revisorn skall utgå med 2 000 kronor.

Styrelsen kommer under 2009 göra en utredning gällande el- och värmekostnader då dessa är orimligt höga i räkenskaperna för 2008. Ekonomiska krav kommer därefter att ställas på HSB Bostad AB.

RESULTATDISPOSITION

Förslag till resultatdisposition:

Stämman har att ställning till:

Balanserat resultat	87 961 kronor
Årets resultat	<u>-50 226 kronor</u>
	37 735

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	0 kronor
Överföring till fond	0 kronor
Balanserat resultat	<u>37 735 kronor</u>
	37 735

HSB Bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

		2008-01-01	2007-01-01
Resultaträkning		2008-12-31	2007-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 256 282	0
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 849 326	-4 000
Planerat underhåll		-72 300	0
Summa fastighetskostnader		<u>-1 921 626</u>	<u>-4 000</u>
Rörelseresultat		1 334 656	-4 000
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	361 794	106 101
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-1 645 372	0
Summa finansiella poster		<u>-1 283 578</u>	<u>106 101</u>
Resultat efter finansiella kostnader		51 078	102 101
Inkomstskatt		-101 304	-29 148
Årets resultat		-50 226	72 953

HSB Bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**Balansräkning** **2008-12-31** **2007-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 5	177 528 000	0
Mark och markanläggningar	Not 6	33 251 000	30 200 000
		<u>210 779 000</u>	<u>30 200 000</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 7	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

210 779 500 30 200 500**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		18 268	2 917
Avräkningskonto HSB Stockholm	Not 8	1 761 584	8 572 176
Övriga fordringar	Not 9	238 053	204 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	279 848	0
		<u>2 297 753</u>	<u>8 779 532</u>

Kassa och bank

Not 10 5 000 0

Summa omsättningstillgångar

2 302 753 8 779 532**Summa tillgångar****213 082 253** **38 980 032**

HSB Bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka


Balansräkning	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	147 683 200	0
	<u>147 683 200</u>	<u>0</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	87 961	15 008
Årets resultat	-50 226	72 953
	<u>37 735</u>	<u>87 961</u>
Summa eget kapital	<u>147 720 935</u>	<u>87 961</u>
Skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 63 025 369	30 200 000
Leverantörsskulder	174 212	0
Skatteskulder	367 301	240 071
Övriga skulder	Not 13 335 795	8 450 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 1 458 641	2 000
Summa skulder	<u>65 361 318</u>	<u>38 892 071</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>213 082 253</u>	<u>38 980 032</u>

Poster inom linjen

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	63 095 800	30 200 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	72 064 000	72 064 000
Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

HSB Bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	51 078	102 101
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Inkomstskatt	-101 304	-29 148
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-50 226</u>	<u>72 953</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-328 813	-207 356
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-6 356 122</u>	<u>230 678</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-6 735 161	96 275
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-177 528 000	0
Investeringar i markanläggningar	<u>-3 051 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-180 579 000	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	32 825 369	0
Inbetalda insatser	<u>147 683 200</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	180 508 569	0
Årets kassaflöde	-6 805 592	96 275
Likvida medel vid årets början	8 572 176	8 475 901
Likvida medel vid årets slut	1 766 584	8 572 176

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto HSB Stockholm i de likvida medlen 

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 kommer att ske 2009 enligt en 100-årig annuitetsplan med annuitetsfaktor 0,25 och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. Ingen avskrivning har skett för första året 2008.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter kommer att ske genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna. Ingen avsättning har gjorts för 2008.

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 28 procent.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	20 500	0
Sociala kostnader	7 200	0
	<u>27 700</u>	<u>0</u>
Revisorer		
Föreningsvald	2 000	0
Totalt	<u>29 700</u>	<u>0</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB Bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

Noter	2008-01-01	2007-01-01
	2008-12-31	2007-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 833 998	0
Hyror	214 500	0
El, enhetsmätning	147 189	0
Övriga intäkter	75 595	0
Bruttoomsättning	3 271 282	0
Avgifts- och hyresbortfall	-15 000	0
	3 256 282	0
Not 2 Drift		
Personalkostnader	29 700	0
Fastighetsskötsel och lokalvård	264 521	0
Reparationer	24 116	0
El	391 210	0
Uppvärmning	405 012	0
Vatten	146 449	0
Sophämtning	70 458	0
Fastighetsförsäkring	37 616	0
Kabel-TV	37 734	0
Övriga avgifter	124 278	0
Förvaltningsarvoden	179 127	0
Övriga driftskostnader	139 105	4 000
	1 849 326	4 000
Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	347 133	106 101
Övriga ränteintäkter	14 661	0
	361 794	106 101
Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 847 724	0
Erhållna räntebidrag	-286 244	0
Övriga räntekostnader	83 892	0
	1 645 372	0

HSB Bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

Noter	2008-12-31	2007-12-31			
Not 5 Byggnader och ombyggnader					
Årets investeringar	177 528 000	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 528 000	0			
Bokfört värde	177 528 000	0			
Taxeringsvärde					
Byggnader	28 000 000	19 600 000			
Mark	23 600 000	20 800 000			
	51 600 000	40 400 000			
Not 6 Mark och markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde mark	30 200 000	30 200 000			
Årets investeringar mark	3 051 000	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 251 000	30 200 000			
Bokfört värde	33 251 000	30 200 000			
Not 7 Aktier, andelar och värdepapper					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
HSB Bostad AB	236 849	204 439			
Övriga fordringar	1 204	0			
	238 053	204 439			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Fastighetsskötsel HSB Stockholm	36 767				
Fastighetsförsäkring	7 500				
Kabel-TV Com Hem	13 129				
Bredband	26 606				
Administrativ förvaltning HSB Stockholm	53 455				
Fakturering jourkostnad	12 803				
El-fakturering	61 308				
Räntebidrag	68 280				
	279 848	0			
Not 10 Kassa och bank					
Handkassa	5 000				
	5 000	0			
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	15 008	72 953
Vinstdisp enl. stämmobeslut	0	0	0	72 953	-72 953
Inbetalt under året	147 683 200	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	-50 226
Belopp vid årets slut	147 683 200	0	0	87 961	-50 226

HSB Bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

Noter

2008-12-31 2007-12-31

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	8901-1 375 782 377-2	5,70%	Rörlig	10 482 150	106 300
Swedbank	2752583688	4,16%	2010-04-01	17 494 080	12 772
Swedbank	2752583712	4,19%	2012-04-02	17 494 080	12 772
Swedbank	2752583746	4,29%	2014-04-01	17 555 059	12 817
				63 025 369	144 661

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

62 880 708

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

62 302 064

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Förskott insats	0	8 450 000
Hysesrabatter 2009	335 795	0
	335 795	8 450 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	618 953
Förutbetalda hyror och avgifter	316 492
Samfällighetsavgifter	86 532
Obetalda vattenkostnader	146 449
Elkostnader	69 680
Arvoden förtroendevalda	22 500
Arbetsgivaravgifter	7 200
Snörenhållning	24 252
Fjärrvärme	166 583
	1 458 641

Stockholm, den

26/4 09



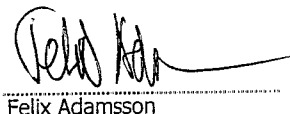
Attila Kriss



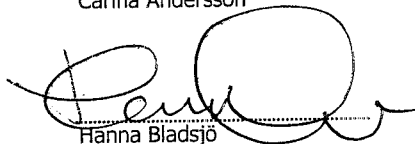
Carina Andersson



Charlotte Hederan



Felix Adamsson



Hanna Bladsjö



Tomas Hansson

Vår revisionsberättelse har 2009-04-23 lämnats beträffande denna årsredovisning



Anna Hindén

Av föreningen vald revisor



Jörgen Götehed

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 för räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31.

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 vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 ersättningskyldig 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.

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.

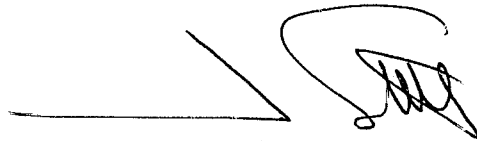
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23/4 2009



Anna Lindén

Av föreningen vald revisor



Jörgen Götehed

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Motion 1 A

Motion från Petter Isaksson, lgh 85

P-platser på "bilfri" innergård / parken – förslag att kunna erbjuda de "andra" p-platser/ garage än de som nu, runt parken.

Bakgrund: Flera boende har uppfattat (i försäljningsprocessen med HSB) att Parken skulle vara bilfri, speciellt lämpligt med de lekparksställningar som är på plats som gör att barn 7 ungdomar kommer springa omkring/ leka.

Försämrade boendetrivsel och ökad olycksrisk som nu då man väljer att nu "dra in trafik" till husen.

Styrelsens svar på motionen:

All ytparkering ska förvaltas i en samfällighetsförening.

I samfällighetsföreningen, som är under bildande, skall samtliga brf:er (fastighetsägare) ingå. Tills samfälligheten är bildad föreslår styrelsen att bostadsrättsföreningen skall ingå i en gemensam arbetsgrupp, tillsammans med övriga brf:er runt parken. Arbetsgruppen skall hantera frågor så som biltrafik i och i anslutning till parken.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad