



HSB BRF FINNBODA HAGE I NACKA ÅRSREDOVISNING 2014



HSB – där möjligheterna bor

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.



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

2014-01-01 - 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

VERKSAMHETEN

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 med 56 respektive 30 lägenheter med adresserna Kvarnholmsvägen 39A-39D (hus B1) samt Finnboda Parkväg 14A-14B (hus B2).

Föreningen äger del i gemensamhetsanläggning Nacka Sicklaön GA:103 som drivs av Finnboda Hamn Samfällighetsförening. Anläggningen består av garage med tillhörande anordningar. Föreningens andel är 21,18 %.

Första inflyttning ägde rum i mars 2008.

Fastighetsförsäkring är tecknad med Folksam. Gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar ingår, liksom styrelseansvarsförsäkring.

2-årsbesiktning utfördes i oktober 2010. Därefter har upprepade Efterbesiktningar genomförts, senast i september 2014.

5-årsbesiktning genomfördes i september 2013 och Efterbesiktning i september 2014. Vid 5-årsbesiktningen beslutades om Förlängda garantitider för ett stort antal arbeten.

Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 86 lägenheter samt en möteslokal, som används för styrelsemöten och för uthyrning till boende.

De 86 lägenheterna omfattar 5 977 kvm total boarea (BOA).

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Typ av lägenhet	Hus B1	Hus B2	Totalt
1 rok	7	2	9
2 rok	24	7	31
3 rok	21	14	35
4 rok	4	7	11
Summa:	56	30	86

Parkering

Föreningen disponerar 32 platser utomhus samt 53 bilplatser och 3 MC-platser i varmgarage.

Av de 53 garageplatserna hyrs 10 ut externt, varav de flesta till boende i andra Finnbodaföreningar. Eventuella outhyrda platser, såväl i garage som utomhus används som gästplatser. Dessa kan korttidshyras av boende för sina gäster.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 stycken lägenheter överlåtits till nya bostadsrättsinnehavare (varav en överlåtelse internt inom föreningen).

Antal medlemmar

Antal medlemmar vid ingången av året	134
Nya medlemmar	21
Medlemmar som har lämnat föreningen	17

Summa medlemmar 138

FÖRENINGSPÅRÅG

Årsstämma

Ordinarie årsstämma ägde rum 2014-04-24. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar/hushåll (sammanlagt 43 boende).

På årsstämman valdes följande styrelseledamöter och för olika lång tid:

Ulf Lewander, ordinarie	Nyval	2 år
Irène Lundström, ordinarie	Omval	1 år
Andreas Nilsson, ordinarie	Nyval	2 år
Alf Norberg, ordinarie	Kvarstår	1 år
Daniel Nordberg, ordinarie	Omval	2 år
Mats Wåhlberg, ordinarie	Omval	2 år
Lillemor Sundt, ordinarie	Kvarstår	1 år
Jenny Emteryd, suppleant	Nyval	1 år
Anita Fagerberg, suppleant	Kvarstår	1 år
Kristina Nilsson	Nyval	2 år

Stefan Younes Utsedd av HSB

På konstituerande styrelsesammanträde 2014-04-28 utsågs till:

Ordförande	Irène Lundström
Vice ordförande	Ulf Lewander
Kassör	Mats Wåhlberg
Sekreterare	Lillemor Sundt

Under året har Jenny Emteryd avgått ur styrelsen på egen begäran.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda möten, varav 8 efter årsstämman.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Irène Lundström, Ulf Lewander, Mats Wåhlberg och Alf Norberg, två i förening.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit Owe Fanqvist med Maria Bogiatzis som suppleant, valda vid årsstämman samt en revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB.

Valberedning

Vid årsstämman valdes följande personer att ingå i valberedningen: Sofia Forsman, sammankallande, Jonas Hagberg och Leif Nilsson.

Finnboda Hage Parkering AB

Föreningen hyr av skatteskal ut parkeringsplatser i garaget via helägda bolaget Finnboda Hage Parkering AB.

Bolagets verksamhet regleras via upprättat garageplatsavtal med föreningen och träffat ekonomiavtal med HSB Stockholm.

Förvaltningsavtal

Föreningen har under 2014 haft följande förvaltningsavtal:

- | | |
|----------------------------|---|
| • HSB Stockholm | Ekonomisk förvaltning
Digital Underhållsplan
Föreningsdokument i HSB Portalen (webb-sida) |
| • Nacka Drift & Skötsel AB | Fastighetsskötsel |

Övriga avtal

Övriga avtal inkluderar bl a:

- | | |
|---------------------------------|--|
| • Fortum Värme AB | Fjärrvärme |
| • Nacka Energi AB | El-distribution |
| • Mälarenergi AB | El-handel |
| • Tingvalla Mark AB | Mark & Snö |
| • Bredbandsbolaget | Gruppanslutning för bredband och telefoni |
| • ComHem | Gruppanslutning för TV |
| • Kone | Hissar, Fullservice-/Premiumavtal |
| • Städsällskapet i Stockholm AB | Lokal- och trappstädning |
| • Schneider-Electric AB | Underhåll Styrssystem för Hage ventilation (exkl garage) |

Medlemskontakter

Föreningen håller kontakt med medlemmarna via månatliga info-brev, egen hemsida, E-post och anslagstavlor. Andra tillfällen är de båda Städ- och Fixardagarna höst och vår.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Nya/förändrade avtal

För Underhåll av styrssystem för Hage ventilation, exkl garagefläktarna, har i maj 2014 avtal slutits med Schneider-Electric Buildings Sweden AB. - För underhåll av garagefläktsystemen i det gemensamma

Finnboda-garaget har garagesamfälligheten FHS i juni 2014 tecknat ett parallellt avtal med Schneider-Electric Buildings Sweden AB. - Samordning sker med Nacka Drift & Skötsel AB.

Besiktningar och avhjälpande åtgärder

I september 2014 genomfördes efterbesiktningar av kvarstående entreprenörsfel från 2-års-besiktningen i oktober 2010 samt från 5-årsbesiktningen i september 2013.

Vid senaste Åtgärdsmöte med HSB Bostad i december 2014 fanns ännu ett antal besiktningspunkter kvar att hantera.

För besiktningspunkt om kakel- och klinkersprickor i några av fastighetens badrum har föreningen efter mångåriga förhandlingar träffat ett förlikningsavtal med totalentreprenören HSB Bostad AB (HSBB) om ekonomisk kompensation för de drabbade. Parterna har haft olika uppfattningar i fråga om såväl vad som orsakat sprickbildningen som vem som har att ansvara för att felen åtgärdas. Föreningen har drivit frågan mot ledningen för HSBB i nära samarbete med grannföreningen Finnboda Dunge, som träffat samma typ av förlikningsavtal.

Nya Gemensamhetsanläggningar (GA)

De diskussioner om att bilda nya GA som påbörjades 2012 har ännu inte slutförts. Alla delar som ska ingå i olika GA (mark, vägar, ledningar mm) sköts fortfarande av HSB Industrilokaler i väntan på att föreningarna i Finnboda själva tar över driften. Kostnaden för detta fördelas på föreningarna och övriga intressenter enligt andelstal.

Fastighetsunderhåll

Stamspolning

En första stamspolning av rörsystemen i föreningens båda fastigheter genomfördes delvis i januari 2014. Det visade sig då att ett 30-tal köksavlopp inte var byggda så att de kunde spolras, varför en ombyggnad av dessa genomfördes under våren 2014, vilket efter förhandling bekostades av HSB Bostad. Föreningen lät bygga om även resterande köksavlopp. En avslutande rörspolning kunde genomföras hösten 2014.

OVK

En ordinarie OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) i fastigheternas alla lägenheter och förråd genomfördes i mars 2014, men blev inte godkänd på flera punkter. Inför en förnyad OVK lät föreningen sin fastighetsskötare Nacka Drift & Skötsel rensa samtliga ventilationskanaler, korrigera luftfilter och ställa in korrekta flöden. En ombesiktning i oktober 2014 resulterade i ett godkänt OVK-protokoll.

Fastighetsgrupp

En fastighetsgrupp har bildats, med deltagare från styrelsen samt boende med lämplig kompetens.

Fastighetsgruppen har inledningsvis översiktligt gått igenom befintlig Underhållsplan. Se separat punkt.

Vidare har Fastighetsgruppen listat och preliminärt prioriterat och kostnadsbedömt aktuella reparations- och ombyggnadsärenden. Vissa av dessa kommer att utföras av boende, andra av entreprenörer.

Uppgradering av TV nätet

Avtalet med ComHem har förlängts. I samband med det fick alla lägenheter en uppgradering till

ComHems Triple play-nät utan extra kostnad.

Förslag på nya stadgar

HSB har tagit fram nya normalstagar. Föreningen har tillsatt en arbetsgrupp som ska ta fram ett förslag hur vi kan övergå till dessa på lämpligaste sätt. Eftersom det krävs två stämmobeslut för att ändra stadgarna, så beräknar vi att ha ett färdigt förslag till en extrastämma senare i höst eller vinter, som sedan kan fastställas på ordinarie årsstämma nästa år.

Underhållsplan

Fastighetsgruppen har översiktligt gått igenom befintlig Underhållsplan för framtiden. Planen har bildat underlag för beslut om belopp att överföra till Underhållsfonden ("Fond för yttre underhåll"). Då de belopp som finns i HSBs plan är schablonmässiga, kommer en noggrannare uppdatering av vår Underhållsplan att ske under 2015.

I Underhållsplanen för 2014 fanns nedanstående större poster upptagna:

- Omplantering av buskar (17 000 kr enl plan). Detta planeras till 2015.
- Rensning av avlopp (83 000 kr enl plan). Har genomförts till en kostnad om 67 818 kr.
- OVK besiktning (33 000 kr enl plan). Har genomförts till en kostnad om 48 157 kr
- Filterbyte (72 900 kr enl plan). Detta har genomförts till en kostnad om 55 500 kr

Underhållsplanen innehåller inga större åtgärder för de närmaste åren.

EKONOMI

Allmänt

Bokföringsnämnden har infört nya redovisningsregler för bokslutsår 2014, vilket för föreningens del inneburit att styrelsen tvingats ta ställning ifall vi ska skriva av vår fastighet enligt K2- eller K3 metoden. I korthet betyder det att vi har att ta ställning till ifall vi vill tillämpa samma avskrivningstid för hela fastigheten (K2) eller om vi vill dela upp den i sina beståndsdelar och skriva av varje beståndsdel för sig enligt sin egen avskrivningsplan (K3). I båda fallen krävs dock att vi övergår från vår nuvarande progressiva avskrivningsplan på 100 år med en lägre avskrivningstakt i början och högre i slutet, till en rak avskrivningsplan på 120 år med samma avskrivningsbelopp varje år. Styrelsen har bedömt det som mest fördelaktigt för föreningen att ansluta sig till K2-metoden, vilket också följer den rekommendation som vår ekonomiska förvaltare HSB ger alla nyare föreningar (yngre än 30 år).

Detta har då medfört kraftigt höjda avskrivningar på fastigheten från drygt 300 000 kr per år till drygt 1,5 miljoner kr per år. Det här har naturligtvis inneburit en kraftig negativ påverkan på föreningens resultat om ca 1,2 miljoner kr per år under närmaste åren. Det har dock ingen som helst påverkan på föreningens kassaflöde som är fortsatt positivt (se flerårsöversikten nedan)! Styrelsen har därför valt att inte låta detta påverka nivåerna på våra årsavgifter utan att istället följa utvecklingen av kassaflödet noggrant, hålla underhållsplanen uppdaterad och varje år i bokslutet avsätta medel i erforderlig omfattning enligt plan, (även detta enligt HSBs rekommendationer).

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 796 kr per kvm boyta. Den för år 2015 upprättade budgeten visade på ett positivt kassaflöde om 741 000 kr från verksamheten, varför något behov för avgiftshöjning inte bedöms nödvändig. Behovet för avsättning till underhållsfonden ligger f n på ca 400 000 kr per år och amorteringarna på banklånen ca 150 000 kr per år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 61,8 miljoner kr och har under året amorterats med ca 548 000 kr (inkl den extraamortering på 400 000 kr som gjorts enl nedan). Ett lån i Swedbank på ca 17,5 miljoner kr som löpte med en räntesats om 4,29% har omsatts den 2014-04-01 till en ny ränta om 2,53% till den 2018-01-11. I samband med omsättningen av lånet gjordes också en extraamortering om 400 000 kr (se nedan). Nästa låneomsättning avser ett lån hos Stadshypotek på ca 9,9 miljoner kr som löper till en ränta om 4,16% till den 2015-12-01.

Föreningen har under våren fortsatt återvinningen av investeringsmomsen som påbörjades under föregående år och uppburit sin andra delåtervinning om 413 000 kr av det totala beloppet om 2,5 miljoner kr som ska återvinnas med 1/6 varje år under 6 år. Beloppen kommer liksom föregående år till största delen användas till extraamortering av föreningens lån framöver. Under året gjordes den första extraamorteringen om 400 000 kr (se ovan).

Uthyrning garageplatser

Då garaget aldrig varit fullt uthyrt beslöts att hyra ut ett antal platser externt. I första hand till boende i andra Finnboda-föreningar. Ett tiotal platser har sedan hösten 2014 blivit uthyrda på detta sätt. Detta har ökat föreningens uthyrningsgrad från 70% till närmare 100%, vilket i pengar räknat ökar intäkterna med drygt 100 000 kr om året.

Flerårsöversikt				
	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tusen kr)	5 640	5 635	5 508	5 311
Avskrivningar (tusen kr)	-1 519	-327	-312	-431
Resultat efter finansiella poster (tusen kr)	-1 133	60	-176	-97
Soliditet (%)	69,85	69,79	69,74	69,74
Kassalikviditet (%)	326,06	326,60	159,64	165,95
Kassaflöde från löpande verksamhet (tusen kr)	387	387	135	334
Likvida medel inkl finansiella placeringar (tusen kr)	3 051	2 698	2 516	2 539
Bankskuld (kr/kvm)	10 345	10 436	10 460	10 484
Underhållsfond (kr/kvm)	111	41	41	41
Årsavgifter (kr/kvm)	796	794	788	750
Drifts-/ personalkostnader (kr/kvm)	514	448	497	454
Räntekostnader (kr/kvm)	348	389	399	392
Avskrivningar (kr/kvm)	254	55	52	72

Resultatdisposition 2014

Till föreningsstämman redovisas följande resultat

Balanserat resultat	- 546 269 kr
Årets resultat	<u>-1 132 550 kr</u>
	-1 678 819 kr

Styrelsen föreslår följande disposition

Avsättning till underhållsfond enl plan	401 000 kr
lanspråktagande av underhållsfond	-171 475 kr
Balanseras i ny räkning	<u>- 1 908 344 kr</u>
	- 1 678 819 kr

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 640 799	5 634 883
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 798 478	-2 556 379
Övriga externa kostnader	Not 3	-113 914	-264 329
Planerat underhåll		-171 474	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-114 681	-120 215
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 519 382</u>	<u>-327 357</u>
Summa rörelsekostnader		-4 717 929	-3 268 279
Rörelseresultat		922 870	2 366 604
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	24 276	18 831
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-2 079 696</u>	<u>-2 325 545</u>
Summa finansiella poster		-2 055 420	-2 306 714
Årets resultat		-1 132 550	59 889

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>204 941 450</u>	<u>206 513 628</u>
		204 941 450	206 513 628
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>50 500</u>	<u>50 500</u>
		50 500	50 500
Summa anläggningstillgångar		<u>204 991 950</u>	<u>206 564 128</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		123 880	125 873
Övriga fordringar	Not 9	3 262 719	3 208 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>150 932</u>	<u>260 202</u>
		3 537 531	3 594 272
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 400 000	1 500 000
Kassa och bank	Not 12	41 831	111 718
Summa omsättningstillgångar		<u>4 979 361</u>	<u>5 205 990</u>
Summa tillgångar		<u>209 971 311</u>	<u>211 770 118</u>

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		147 683 200	147 683 200
Yttre underhållsfond		661 892	246 892
		<u>148 345 092</u>	<u>147 930 092</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-546 269	-191 159
Årets resultat		-1 132 550	59 889
		<u>-1 678 820</u>	<u>-131 269</u>
Summa eget kapital		<u>146 666 273</u>	<u>147 798 823</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	61 829 568	62 377 223
Leverantörsskulder		175 460	246 109
Aktuell skatteskuld		60 227	5 456
Övriga skulder	Not 15	15 819	8 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 223 964	1 333 723
Summa skulder		<u>63 305 039</u>	<u>63 971 295</u>
Summa eget kapital och skulder		209 971 311	211 770 118
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		72 064 000	72 064 000
Summa ställda säkerheter		72 064 000	72 064 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 132 550	59 889
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 519 382	327 357
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>386 832</u>	<u>387 246</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	579 570	-2 063 666
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-118 601</u>	<u>17 565</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	847 801	-1 658 855
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	52 796	2 428 494
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>52 796</u>	<u>2 428 494</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-547 655</u>	<u>-143 597</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-547 655	-143 597
Årets kassaflöde	352 942	626 042
Likvida medel vid årets början	2 696 412	2 070 369
Likvida medel vid årets slut	3 049 354	2 696 412

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



HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage 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 företag/ekonomiska föreningar (K2). År 2014 är det första året som föreningen följer BFNAR 2009:1 vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa 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 0,87 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition 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 0.

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 754 736	4 743 015
Årsavgifter el	235 212	307 710
Hyror	592 920	509 032
Övriga intäkter	93 233	77 080
Bruttoomsättning	<u>5 676 101</u>	<u>5 636 837</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-35 300	-1 600
Hyresförluster	-2	-354
	5 640 799	5 634 883
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	582 144	450 786
Reparationer	301 726	137 689
El	365 588	386 296
Uppvärmning	665 556	728 568
Vatten	266 041	259 617
Sophämtning	126 110	103 276
Fastighetsförsäkring	55 542	53 925
Kabel-TV och bredband	178 451	186 196
Fastighetsskatt	91 227	38 872
Förvaltningsarvoden	121 227	163 761
Övriga driftskostnader	44 866	47 393
	<u>2 798 478</u>	<u>2 556 379</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	1 860	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 368	8 480
Administrationskostnader	40 200	32 194
Extern revision	9 113	9 000
Konsultkostnader	32 773	204 055
Medlemsavgifter	14 600	10 600
	<u>113 914</u>	<u>264 329</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	88 000	93 450
Revisionsarvode	4 400	4 450
Sociala avgifter	19 800	19 888
Övriga personalkostnader	2 481	2 427
	<u>114 681</u>	<u>120 215</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 477	1 817
Ränteintäkter HSB placeringskonto	244	14 420
Ränteintäkter skattekonto	29	177
Ränteintäkter HSB bunden placering	22 379	2 108
Övriga ränteintäkter	147	308
	<u>24 276</u>	<u>18 831</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 078 746	2 324 403
Övriga räntekostnader	950	1 142
	<u>2 079 696</u>	<u>2 325 545</u>

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

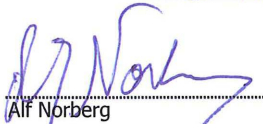
Noter	2014-12-31	2013-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	175 164 131	177 592 625			
Anskaffningsvärde mark	33 251 000	33 251 000			
Årets investeringar	-52 796	-2 428 494			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 362 335	208 415 131			
Utgående ackumulerade avskrivningar					
Ingående avskrivningar	-1 901 503	-1 574 146			
Årets avskrivningar	-1 519 382	-327 357			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 420 885	-1 901 503			
Utgående bokfört värde	204 941 450	206 513 628			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	85 000 000	85 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	78 000	78 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	37 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
Summa taxeringsvärde	122 078 000	122 078 000			
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper					
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Ingående anskaffningsvärde för Finnboda parkering AB	50 000	50 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 500	50 500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	1 002	973			
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 292 859	1 070 274			
Placeringskonto HSB Stockholm	314 664	14 420			
Övriga fordringar Investeringsmoms SKV	1 929 006	54 788			
	3 537 531	1 140 455			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	149 070	180 253			
Upplupna intäkter	1 862	79 949			
	150 932	260 202			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	1 400 000	1 500 000			
	1 400 000	1 500 000			
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa	951	3 158			
Swedbank	40 880	108 560			
	41 831	111 718			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	147 683 200	0	246 892	-191 159	59 889
Resultatdisposition			415 000	-355 111	-59 889
Årets resultat					-1 132 550
Belopp vid årets slut	147 683 200	0	661 892	-546 269	-1 132 550

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Noter		2014-12-31	2013-12-31
Not 14	Skulder till kreditinstitut		
			Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag
Stadshypotek	760958	4,16%	2015-12-01
Swedbank	2752583712	3,60%	2017-04-02
Swedbank	2752583746	2,53%	2018-01-11
Swedbank	2853209258	3,01%	2017-10-25
		61 829 568	152 139
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			61 677 429
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			61 068 873
Not 15	Övriga skulder		
Momsskuld		15 819	8 784
		15 819	8 784
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader		300 603	378 592
Förutbetalda hyror och avgifter		416 203	428 875
Övriga upplupna kostnader		507 158	526 256
		1 223 964	1 333 723

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

Stockholm, den 23 mars 2015

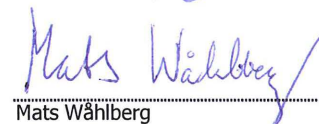

Alf Norberg


Andreas Nilsson

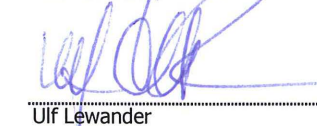

Daniel Nordberg


Irène Lundström


Lillemor Sundt

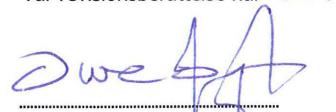

Mats Wahlberg


Stefan Younes


Ulf Lewander

Vår revisionsberättelse har 20150820 lämnats beträffande denna årsredovisning

31/3 2015


OWE FANAVIST
Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka, org.nr. 769612-1313

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 från BoRevision AB 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 2014-12-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 revisionsmed 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 ersättningskyldig 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 20/3 2015


Av föreningen vald

revisor

OWE FANQVIST

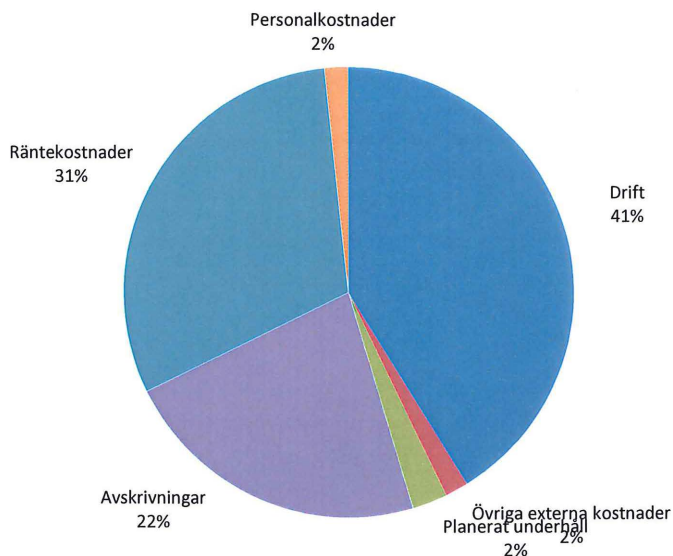

Hans Kypengren
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

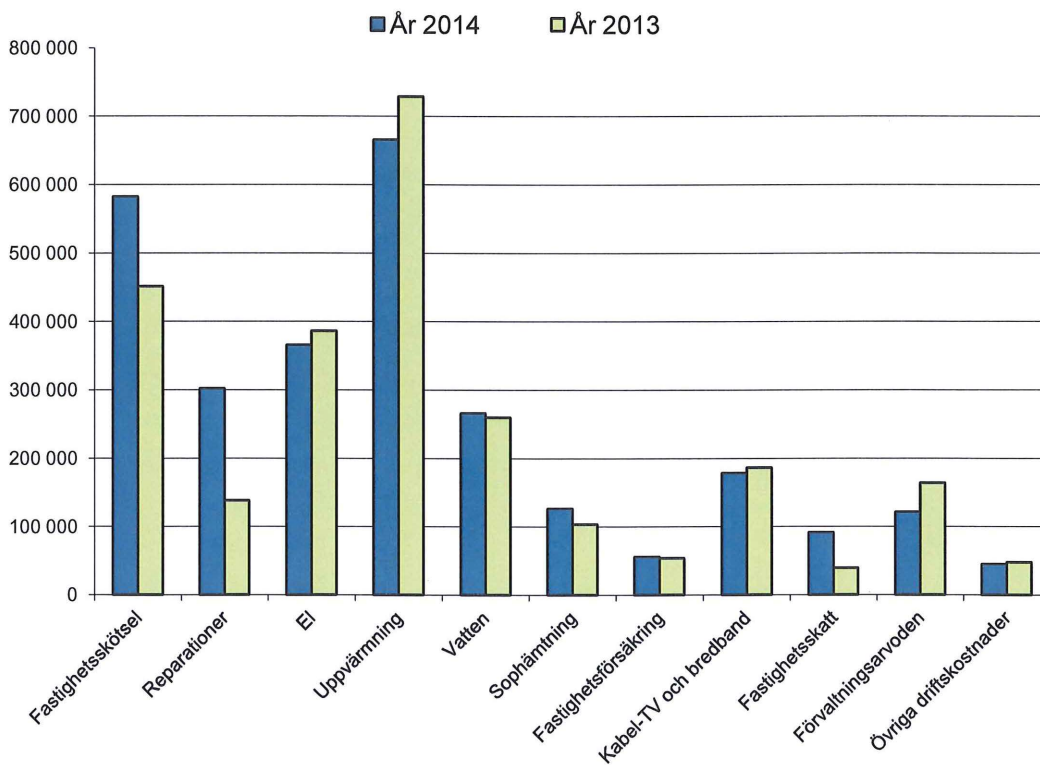


HSB bostadsrättsförening Finnroda Hage i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





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 brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namntäckning:

.....

(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.

