



HSB BRF FINNBODA HAGE ÅRSREDOVISNING 2016



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.

HSB Bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

Härmed kallas till ordinarie föreningsstämma Tisdagen den 2 maj 2017 kl 19.00

Plats: Restaurang Milou, Operans-Dramatens lokaler, Kvarnholmsvägen 56

Årsredovisningen kommer att utsändas/utdelas separat före stämman

DAGORDNING

1. Öppnande av föreningsstämma
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet samt vid behov fungera som rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning 2016
9. Revisorernas berättelse 2016
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning 2016
11. Beslut i anledning av föreningens resultat 2016
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen 2016
13. Beslut om arvoden och andra principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 - a. Fastställande av antal ledamöter och suppleanter
 - b. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
 - c. Anmälan av styrelseledamot och suppleant utsedda av HSB Stockholm
15. Presentation av HSB-ledamot
16. Beslut om antal revisorer och suppleant
17. Val av revisor/er och suppleant
18. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
16. Val av valberedning, varav en ledamot utses till valberedningens ordförande
17. Val av distriktsombud och ersättare till HSB Stockholms distriktsverksamhet
18. Styrelsens förslag till att anta nya stadgar, 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening, version 5. De huvudsakliga ändringarna bifogas denna kallelse.
19. Övriga anmälda ärenden/motioner
20. Avslutning

REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigade är endast medlem som fullgjort sin förpliktelse mot föreningen. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Ombud ska förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får vid föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make/maka, sambo eller annan medlem får vara biträde.

Välkommen till stämman!

Styrelsen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 20 januari 2005 och registrerades hos Bolagsverket den 14 februari 2005. Första inflyttning ägde rum i mars 2008. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

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).

Fastigheten är byggd år 2008 och har värdeår samma år.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i 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 och del i nya gemensamhetsanläggningar

Föreningen hyr ut 53 bilplatser och 3 MC-platser i varmgarage via helägda bolaget Finnboda Hage Parkering AB. Bolagets verksamhet regleras via upprättat garageplatsavtal med föreningen och träffat ekonomiavtal med HSB Stockholm. Föreningen disponerar även 31 parkeringsplatser utomhus, varav 9 platser är samutnyttjade, belägna på Finnboda varvsväg.

Arbetet med bildandet av nya gemensamhetsanläggningar (GA) har fortgått under året och efter Lantmäteriets senaste anläggningsbeslut 2016-01-12 är föreningen, tillsammans med intilliggande bostadsrättsföreningar i Finnboda, delägare i följande gemensamhetsanläggningar (andelstal inom parentes):

GA:103 – (21%) Garage och tillhörande anrättningar. Gemensamhetsanläggning för föreningens garageplatser.

GA:120 – (21%) Grönytor och körvägar i anslutning till Finnboda Park

GA:121 – (34%) Spillvattenledningar

GA:122 – (28%) Ytparkeringar på Finnboda Parkväg och Kvarnholmsvägen. Gemensamhetsanläggning för de flesta av föreningens ytparkeringar.

GA:123 – (16%) Lekplats mellan brf Finnboda Dunge, Allé och Saltsjö vy.

GA:124 – (25%) Dagvattenledning

GA:125 – (27%) Vattenledning

GA:103, 120, 122 och 123 förvaltas av Finnboda Hamn Samfällighetsförening (FHS), övriga gemensamhetsanläggningar sköts via delägarförvaltning av de ingående bostadsrättsföreningarna.

Bildandet av nya GA fortsätter inom Finnboda och föreningen kommer att bli delägare i ytterligare en eller flera GA. Lantmäteriets kommande beslut gäller bland annat antal samutnyttjade P-platser på Finnboda Varvsväg och Finnboda Kajväg. Utfallet för Brf Hage är f.n. okänt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Årsstämma

Ordinarie årsstämma ägde rum 2015-04-27. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar/hushåll (sammanlagt 32 boende).

På årsstämman valdes följande styrelseledamöter och för olika lång tid:

Ulf Lewander, ledamot	Omval	2 år
Carl Spennare, ledamot	Nyval	2 år
Alf Norberg, ledamot	Omval	1 år
Daniel Nordberg, ledamot	Omval	2 år
Mats Wåhlberg, ledamot	Omval	2 år
Gunnel Hartvig Egebark, suppleant	Kvarstår	1 år
Sara Valentin Eklöw, suppleant	Nyval	1 år
Kristina Nilsson, suppleant	Omval	2 år

Viktoria Nielsen Utsedd av HSB

På konstituerande styrelsesammanträde 2016-05-02 utsågs till:

Ordförande	Daniel Nordberg
Vice ordförande	Ulf Lewander
Kassör	Mats Wåhlberg
Sekreterare	Gunnel Hartvig Egebark

I november 2016 avgick Sara Valentin Eklöw i samband med flytt.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda möten, varav 9 efter årsstämman.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Daniel Nordberg, 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: Irene Lundström, sammankallande, Jonas Hagberg, Leif Nilsson och Maria Brundin.

Förvaltningsavtal

Föreningen har under 2016 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 Styrsystem för Hage ventilation (exkl garage) |


Nya/förändrade avtal

Nytt avtal för hisservicen har förhandlats fram och tecknats med Aseka Hiss och Fastighet AB , att gälla fr o m 2017.

Sortering glas, papper m m

Styrelsen beslutade under hösten att flytta sortering av glas, tidningar och batterier till den nya återvinningsstationen på Kvarnholmsvägen. Samtidigt hänvisades sorteringen av lampor till kommunens mobila insamling av farligt avfall. Avtalet om tömning av dessa sopor med Hans Andersson Recycling AB sades samtidigt upp vilket innebär en besparing om cirka 30 000 kr/år.

Medlemskontakter

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

Nya stadgar

Nya stadgar, baserade på HSBs normalstadgar 2011, har antagits på en extra stämma den 24 februari 2016 samt slutligt på föreningens ordinarie årsstämma den 27 april 2016.

Fastighetsunderhåll

Hiss serviceupphandling

En hiss serviceupphandling har genomförts under 2016 där vi sade upp KONE och har skrivit avtal med ASEKA. Avtalet ger Hage en lägre kostnad för hiss service totalt sett samt ett hiss service företag som passar vår storlek som kund bättre än tidigare leverantör.

Trasiga trappnosar

Diskussion har pågått under 2015 och 2016 om vilken den kostnadseffektivt och kvalitetsmässigt bästa lösningen är att laga trasiga trappnosar. NDS har genomfört reparation av trasiga trappnosar i 14B gårdsentrén med gott resultat. Nu har vi ett sätt att reparera ytterligare trasiga trappnosar. Inventering av reparationsbehovet har genomförts och ytterligare reparationer på trasiga trappnosar kommer att genomföras under 2017.

Laddstolpar el-bil

Diskussion med FHS om laddstolpar har tagits upp under året. Ser ut som att om vi vill ha laddstolpar får vi driva frågan själva inom Hage. Arbete fortgår under 2017 för att ta fram lämplig lösning för Hages medlemmar.

Fastighetsunderhåll på S&F dagarna

Enklare fastighetsunderhåll har genomförts på föreningens Städ & Fixar dagar som genomförts en på våren och en på hösten. Underhåll såsom montering av dörrhållare till entréerna, motionering av vattenkranar i trapphusen, uppsättning av märkning på skåpen med vattenavstängningskranar och märkning av gallerförråden vars nummer börjat blekna.

Fastighetsgruppen

Fastighetsgruppen (F-gruppen) har under 2016 har själva genomfört under året ca 20 av sina egna åtgärds punkter, exempelvis hiss upphandling, uppdaterad energideklaration och konverterat relationsritningar till pdf-format. Vidare har ca 20 punkter genomförts av NDS, exempelvis installation av vattenutkastare, flytt av rörelsedetektor i förråd och åtgärdat skadat trapphuslinker. Vid utgången av 2016 fanns 20 punkter på F-gruppens åtgärdslista samt 12 punkter på NDS åtgärdslista.

Driftmöten

Under året har ett antal driftmöten genomförts med fastighetsskötaren NDS (Nacka Drift & Skötsel)

Energigrupp

Energigruppen uppgick i F-gruppen efter avslutat värv. Några åtgärder som E-gruppen kom fram till och som åtgärdas av F-gruppen är t.ex. uppdatera energideklarationen, sänkning av pump stopp temperatur och komplettering av lösullsisolering av takbjälklaget (hus B1). NK

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Fastighetsgruppen har konstaterat att befintlig Underhållsplan lämpar sig för beräkning av belopp att avsätta till underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utförd underhåll framgår av resultaträkningen.

Underhållsplanen innehåller inga större åtgärder för de närmaste åren.

Åtgärder för att avhjälpa kvarstående Entreprenörs-fel (E-fel) från de tidigare 2års- och 5års-besiktningarna (2010 och 2013)

Vid utgången av 2016 återstod ett mindre antal E-fel som ännu inte har åtgärdats av HSBB. Dialog med HSBB har förts under året för åtgärd.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 stycken lägenheter överlåtits till nya bostadsrättsinnehavare (varav 1 överlåtelse internt inom föreningen).

Antal medlemmar

Antal medlemmar vid ingången av året	136
Nya medlemmar	22
Medlemmar som har lämnat föreningen	18

Summa medlemmar **140**

EKONOMI

Allmänt

Föreningen gick vid bokslutsår 2014 över till nya avskrivningsregler för fastigheten, till den så kallade K2-metoden, med anledning av nya direktiv från Bokföringsnämnden. Vi började då tillämpa en 120 årig rak avskrivningsplan, vilket medförde en ökning av avskrivningarna med ca 1,2 mkr jämfört med tidigare år då vi skrev av ca 0,3 mkr per år. De ökade avskrivningarna påverkar föreningens resultat negativt men har ingen som helst påverkan på föreningens kassaflöde, vilket är det viktigaste för föreningens ekonomi framöver och det som styr avgiftsuttaget från medlemmarna. Detta synsätt är också något som rekommenderas av HSB och som har stöd i de nya stadgar som föreningen antagit vid föregående års föreningsstämma.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 802 kr per kvm boyta, vilket är något högre än året innan. (Det beror dock inte på någon avgiftshöjning utan på att en del av avgifterna som skulle debiterats under 2015 istället debiterats under 2016). Den för år 2017 upprättade budgeten visar på ett positivt kassaflöde om 1 119 tkr från verksamheten, varför något behov för avgiftshöjning inte bedöms nödvändig. Behovet för avsättning till underhållsfonden ligger fortfarande på ca 400 000 kr per år och amorteringarna på banklånen ca 150 000 kr per år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 61,1 mkr och har under året amorterats med 157 104 kr. Under året har inga lån omsatts till nya räntesatser och löptider. Nästa låneomsättning avser ett lån hos Swedbank på ca 17,4 miljoner kr som löper till en ränta om 3,60% till den 2017-04-02.

AK

Föreningen har under våren fortsatt återvinningen av investeringsmomsen som påbörjades under föregående år och uppburit sin fjärde delåtervinning om 413 000 kr av det totala beloppet om 2,5 mkr 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.

Flerårsöversikt					
	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	5 879	5 702	5 640	5 635	5508
Avskrivningar, tkr	-1 519	-1 533	-1 519	-327	-312
Resultat efter finansiella poster, tkr	-579	-725	-1 133	60	-176
Soliditet %	69,82%	69,96%	69,85%	69,79%	69,74%
Kassalikviditet %	333,75%	332,37%	326,06%	326,60%	159,64%
Kassaflöde från löpande verksamhet, tkr	948	807	386	387	136
Likvida medel inkl finansiella placeringar, tkr	4 929	3 595	3 051	2 698	2 516
Bankskuld kr/kvm	10 226	10 250	10 345	10 436	10 460
Underhållsfond kr/kvm	212	149	111	41	41
Årsavgifter kr/kvm	802	789	796	794	788
Drifts-/ personalkostnader kr/kvm	546	492	535	492	502
Räntekostnader kr/kvm	282	329	348	389	399
Avskrivningar kr/kvm	254	256	254	55	52

Not 13 Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser Insatser	Upppl avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	147 683 200	0	891 417	-1 908 345	-725 448
Resultatdisposition			720 760	-1 446 208	725 448
Årets resultat					-578 801
Belopp vid årets slut	147 683 200	0	1 612 177	-3 354 553	-578 801

Resultatdisposition 2016

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-3 007 134
Årets resultat	-578 801
Reservering till underhållsfond	-395 000
I anspråkstagande av underhållsfond	47 582
Summa till stämmans förfogande	-3 933 353

Stämman har att ta ställning till:

Balans i ny räkning	-3 933 353
---------------------	------------



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

2016-01-01 - 2016-12-31 *AK*

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 878 707	5 701 791
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 946 803	-2 673 229
Övriga externa kostnader	Not 3	-164 170	-75 154
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-147 710	-191 909
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 519 382</u>	<u>-1 532 827</u>
Summa rörelsekostnader		-4 778 065	-4 473 119
Rörelseresultat		1 100 642	1 228 671
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	14 877	15 151
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 694 320</u>	<u>-1 969 270</u>
Summa finansiella poster		-1 679 443	-1 954 119
Årets resultat		-578 801	-725 448

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>201 889 241</u>	<u>203 408 623</u>
		201 889 241	203 408 623
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>50 500</u>	<u>50 500</u>
		50 500	50 500
Summa anläggningstillgångar		<u>201 939 741</u>	<u>203 459 123</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		267 418	143 614
Övriga fordringar	Not 9	3 389 221	3 389 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>165 956</u>	<u>155 529</u>
		3 822 595	3 688 618
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 400 000	1 400 000
Kassa och bank	Not 12	49 418	45 684
Summa omsättningstillgångar		<u>6 272 012</u>	<u>5 134 301</u>
Summa tillgångar		<u>208 211 753</u>	<u>208 593 424</u>

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		147 683 200	147 683 200
Yttre underhållsfond		1 612 177	891 417
		<u>149 295 377</u>	<u>148 574 617</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 354 553	-1 908 345
Årets resultat		-578 801	-725 448
		<u>-3 933 354</u>	<u>-2 633 793</u>
Summa eget kapital		<u>145 362 023</u>	<u>145 940 825</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	60 963 214	61 107 856
		<u>60 963 214</u>	<u>61 107 856</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	157 104	157 104
Leverantörsskulder		221 891	207 355
Skatteskulder		29 880	110 874
Övriga skulder	Not 16	56 251	87 316
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 421 390	982 094
		<u>1 886 516</u>	<u>1 544 743</u>
Summa skulder		<u>62 849 730</u>	<u>62 652 599</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>208 211 753</u>	<u>208 593 424</u>

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-578 801	-725 448
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 519 382	1 532 827
Kassaflöde från löpande verksamhet	940 581	807 379
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	197 251	390 225
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	341 772	-87 831
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 479 604	1 109 773
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-144 642	-564 608
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-144 642	-564 608
Årets kassaflöde	1 334 962	545 165
Likvida medel vid årets början	3 594 519	3 049 354
Likvida medel vid årets slut	4 929 481	3 594 519

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



HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,9 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 634 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. OK



HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	4 792 146	4 717 350
Årsavgifter el	307 309	297 068
Hyror	651 063	929 750
Övriga intäkter	170 989	60 779
Bruttoomsättning	<u>5 921 507</u>	<u>6 004 947</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-41 550	-303 100
Hyresförluster	<u>-1 250</u>	<u>-56</u>
	5 878 707	5 701 791
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	688 840	505 918
Reparationer	101 377	237 931
El	399 005	376 375
Uppvärmning	749 994	684 345
Vatten	325 587	189 616
Sophämtning	153 280	164 904
Fastighetsförsäkring	61 235	58 319
Kabel-TV och bredband	176 811	175 809
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	69 112	95 342
Förvaltningsarvoden	130 209	135 648
Övriga driftkostnader	43 771	28 363
Planerat underhåll	<u>47 582</u>	<u>20 658</u>
	2 946 803	2 673 229
Not 3	Övriga externa kostnader	
Hyror och arrenden	1 500	173
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 451	13 553
Administrationskostnader	129 744	36 190
Extern revision	150	9 688
Konsultkostnader	12 725	950
Medlemsavgifter	<u>14 600</u>	<u>14 600</u>
	164 170	75 154
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	110 600	134 300
Revisionsarvode	4 460	4 400
Övriga arvoden	2 952	4 425
Sociala avgifter	29 698	48 150
Övriga personalkostnader	<u>0</u>	<u>635</u>
	147 710	191 909
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	725	694
Ränteintäkter HSB placeringskonto	316	438
Ränteintäkter HSB bunden placering	13 189	13 846
Övriga ränteintäkter	<u>647</u>	<u>173</u>
	14 877	15 151
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 683 751	1 968 726
Övriga räntekostnader	<u>10 569</u>	<u>544</u>
	1 694 320	1 969 270

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	175 111 335	175 111 335
Ingående anskaffningsvärde mark	33 251 000	33 251 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 362 335	208 362 335
Ingående avskrivningar	-4 953 712	-3 420 885
Årets avskrivningar	-1 519 382	-1 532 827
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 473 094	-4 953 712
Utgående redovisat värde	201 889 241	203 408 623
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	85 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 777 000	78 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	38 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	128 777 000	122 078 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	50 500	50 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 500	50 500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	65 883	-6
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 164 645	1 833 733
Placeringskonto HSB Stockholm	315 418	315 102
Investeringsmoms SKV	843 275	1 240 646
	3 389 221	3 389 475
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	163 997	154 659
Upplupna intäkter	1 959	870
	165 956	155 529
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 400 000	1 400 000
	2 400 000	1 400 000

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Noter		2016-12-31		2015-12-31		
Not 12	Kassa och bank					
	Handkassa		2 754		863	
	Swedbank		46 664		44 821	
			49 418		45 684	
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
		Insatser	Uppl avgifter	resultat		
	Belopp vid årets ingång	147 683 200	0	891 417	-1 908 345	-725 448
	Resultatdisposition			720 760	-1 446 208	725 448
	Årets resultat					-578 801
	Belopp vid årets slut	147 683 200	0	1 612 177	-3 354 553	-578 801
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	129094	1,14%	2019-11-16	9 292 352	105 308
	Swedbank	2752583712	3,60%	2017-04-02	17 344 801	28 590
	Swedbank	2752583746	2,53%	2018-01-11	17 005 256	28 696
	Swedbank	2853209258	3,01%	2017-10-25	17 477 909	0
					61 120 318	162 594
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					60 957 724
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					60 307 348
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				72 064 000	72 064 000
Not 15	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				157 104	157 104
					157 104	157 104
Not 16	Övriga skulder					
	Momsskuld				56 251	51 357
	Källskatt				0	35 959
					56 251	87 316
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				294 329	44 017
	Förutbetalda hyror och avgifter				570 636	448 100
	Övriga upplupna kostnader				556 425	489 977
					1 421 390	982 094
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					




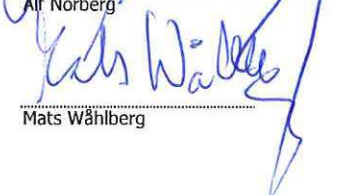
HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Stockholm, den 7/3 2017


Alf Norberg

Mats Wählberg


Carl-Fredrik Spennare

Ulf Lewander


Daniel Nordberg

Viktoria Nielsen

Vår revisionsberättelse har 16-03-08 lämnats beträffande denna årsredovisning


OWE FANQVIST
Av föreningen vald revisor


Alexander Forslöf
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

2017-04-12

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Hage i Nacka för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gräsö i Stockholm för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30/3 2017



Alexander Forslöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

12/4-2017



Owe Fangvist

Av föreningen vald revisor



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 namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



HSB – där möjligheterna bor