



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

2012-01-01 - 2012-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

FÖRENINGENS VERKSAMHET

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

Första inflyttning ägde rum i mars 2008.

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

2-årsbesiktning utfördes i mitten av oktober 2010.

Efterbesiktningar har genomförts i april 2011 (EB1) och mars 2012 (EB2).

Lägenheter och lokaler

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

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

Parkering

Föreningen disponerar 32 platser utomhus, 54 bilplatser och 3 MC-platser i varmgarage. Platserna i varmgaraget överfördes med verkan fr o m 2012-01-01 från Finnboda Hamn Samfällighetsförening till respektive delägande bostadsrättsförening av skatteskäl (se nedan under Finnboda Hage Parkering AB)

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

Årsstämma

Ordinarie årsstämma ägde rum 2012-05-23. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

På årsstämman valdes följande styrelseledamöter och för olika lång tid:

Torbjörn Kyhlstedt, ordinarie	Omval	1 år
Irène Lundström, ordinarie	Omval	1 år
Mas Wåhlberg, ordinarie	Omval	1 år
Alf Norberg, ordinarie	Kvarstår	1 år
Therese Skoglund, ordinarie	Nyval	1 år
Liza Lindberg, suppleant	Omval	1 år
Bertil Sandgren, suppleant	Nyval	1 år
Lillemor Sundt, suppleant	Nyval	2 år

Stefan Younes

utsedd av HSB

På konstituerande styrelsesammanträde 2012-05-23 utsågs till:

Ordförande	Torbjörn Kyhlstedt
Vice ordförande	Iréne Lundström
Kassör	Mats Wåhlberg
Sekreterare	Therese Skoglund

I september avgick Therese Skoglund p g a tidsbrist. Sekreterarfunktionen har därefter växlat mellan olika ledamöter.

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

Firmatecknare

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

Revisorer

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

Valberedning

Vid årsstämman valdes följande personer att ingå i valberedningen:

Stig Lundström, sammankallande, Kristina Ulfsdotter Nilsson, Daniel Nordberg och Karin Andersson (som avgått p g a flytt).

Finnboda Hage Parkering AB

Finnboda Hage Parkering AB har fr o m 2012-01-01 övertagit uthyrningen av föreningens garageplatser från Finnboda Hamn Samfällighetsförening. Det finns 54 bilplatser och 3 MC-platser. Antalet platser följer gällande lantmäteriförrättning om andelstal i samfälligheten. Hages andel är 21,18 procent.

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

Förvaltningsavtal

Föreningen har under 2012 haft avtal med HSB Stockholm gällande:

- Ekonomisk förvaltning
- Administrativ förvaltning (Förvaltartjänst)
- Fastighetsskötsel
- Drift & Energi

Avtalen gällde till och med 2012-12-31.

Samtliga avtal sades upp för omförhandling.(se nedan under Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.)

Övriga avtal

Övriga avtal inkluderar bl a:

- | | |
|---------------------|---|
| • Fortum Värme AB | Fjärrvärme |
| • Nacka Energi AB | El-distribution |
| • Mälarenergi | El-handel |
| • Tingvalla Mark AB | Mark & Snö |
| • Bredbandsbolaget | Gruppanslutning för bredband och telefoni |
- 

- ComHem
- Kone

Gruppanslutning för TV
Garantiserviceavtal hissar (Upphör 2013-06-30)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Besiktningar och garantiåtgärder

Under våren 2012 genomfördes ytterligare en efterbesiktning (EB2). Ännu i slutet av året återstod ett antal garantifel att åtgärda, de flesta i allmänna utrymmen. En styrgrupp, liksom en mindre arbetsgrupp har bildats, bestående av representanter från Finnboda Hage och HSB Bostad. För de byggfel som inte noterades vid 2-årsbesiktningen 2010 men som därefter framträtt/upptäckts har en serie reklamationer inlämnats till HSB Bostad.

Nya Gemensamhetsanläggningar (GA)

Under hösten inleddes diskussioner om kommande GA i Finnboda. Ett antal nya GA kommer att bildas. Den första, GA2, berör de fyra föreningarna runt parken. Den handlar om parken och övriga grönområden (ej områden närmast husen) körvägar, parkeringsplatser samt diverse ledningar för el, VA-ledningar, fibernät mm. Eftersom parkeringsplatserna även innefattar platser utefter Varvsvägen, har även kommande GA för Varvsvägen diskuterats. Beslut tas förhoppningsvis före sommaren 2013.

En separat GA kommer att bildas för den planerade lekplatsen mellan Finnboda Dunge och Finnboda Allé. I denna GA kommer även Saltsjö Vy (Ikano) att delta.

Montering av inbrottsskydd

Inbrottsskydd har monterats på dörrkarmar till lägenhetsförråd samt cykel- och barnvagnsrum och vissa lokaler i garageplanet.

Extra förråden

Extra förråden har byggts ut och har numera en yta på ca 5,8 kvm.

Brandskydd

Styrelsen har aktivt arbetat med brandronderingar och information till de boende. Under verksamhetsåret har också mycket tid lagts på uppföljning och kontroll av det arbete som pågår för avhjälning av befintliga byggfel. Där ingår också brandskyddet som en viktig funktion i våra två fastigheter. Det gäller bl a trapphus- och lägenhets säkerheten, brandsluserna mellan garage och trapphus, väggar och dörrars brandklassning samt rör och kabelgenomföringarnas brandtätning m.m.

Kommunikation och information

Med få undantag kan de boende inom föreningen nås via e-post (brffinnbodahage@gmail.com).

Finnboda Hage A-Ö är en viktig informationskälla med aktuell och praktisk information för de boende som finns att läsa på föreningens hemsida, <http://www.hsb.se/stockholm/finnboda-hage>.

Vår- och höststädning

Vår- och höststädning har genomförts med sedvanlig god uppslutning. Vid höststädningen utfördes ett antal nya uppgifter både inomhus och utomhus. Nämnas kan bl a städning av källar- och förrådsutrymmen, fönstertvätt av entrépartier och en stor opprensning av slänten mot berget, där stora mängder fällda träd sågades upp och forslades bort. Städningen avslutades som vanligt med varmkorv och fika.

Möteslokalen/Gästrummet

Möteslokalen har flitigt använts under året, både för föreningens möten och för de boendes övernattande gäster och sammankomster.

Heldagskonferens

I oktober genomförde styrelsen en heldagskonferens.

EKONOMI

Allmänt

År 2012 var föreningens första år utan räntebidrag, vilket tillsammans med övriga kostnadsökningar i drift och underhåll samt hyresbortfall i garaget som skett under 2011 tvingade föreningen att höja avgifterna med 5 % från januari månad för att få balans i ekonomin. Detta tillsammans med att två lån har omsatts, ett i början och ett i slutet av året, på 5 år till väldigt konkurrenskraftiga räntor har grunden lagts för en stabil utveckling av ekonomin under de närmaste åren.

Under året har föreningen momsregistrerats för uthyrning av garageplatser till det av föreningen nystartade parkeringsbolaget. Detta möjliggör för föreningen att återvinna den moms som investerats i föreningens garageplatser vid byggandet av fastigheterna. Styrelsen bedömer att denna återföring av moms kommer att mer än väl kompensera för gjorda hyresförluster och den moms om cirka 70 000 kr som för närvarande minskar föreningens intäkter.

Föreningen visar för året ett underskott som ligger i nivå med budgeterat underskott, detta trots hyresbortfall i garaget med endast knappt 60 % uthyrningsgrad, investeringar i utökade förrådsplatser, ökat löpande underhåll samt ökade gemensamma kostnader som debiteras ut från Finnboda Industrilokaler HB och Finnboda Hamn Samfällighetsförening

Hyresbortfallet i garaget har under 2012 ökat med drygt 100 000 kr jämfört med 2011 på grund av övertagandet av uthyrningsverksamheten från samfälligheten. Det förklaras av att hyresförlusterna avseende ej uthyrda parkeringsplatser i Hages del av garaget nu måste bäras av Hage ensam till skillnad mot 2011 och halva 2010 när de delades med övriga föreningar i Finnboda Park; beläggningen på garageplatserna i de andra föreningarna är alltså klart högre än i Hage. Tillsammans med intäktsförlusten på 70.000 kr för momsen (se ovan) så uppgick den totala hyresförlusten till ca 297.000 kr för året. En av de viktigaste frågorna för att stärka Hages ekonomi i framtiden är att öka beläggningen i garaget.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Nya Förvaltningsavtal

Efter grundlig utvärdering av inkomna offerter från sex olika företag träffade föreningen i början av 2013 avtal med Nacka Drift & Skötsel om fastighetsskötsel, inklusive drift & energi och förlängde avtalet med HSB Stockholm om ekonomisk förvaltning; båda avtalen gäller till utgången av 2014. Beträffande avtal om administrativ förvaltning och förvaltare konstaterades att föreningen kan avstå från sådant avtal tills vidare eftersom styrelsen successivt tagit på sig uppgifter som normalt sköts av en förvaltare. Om föreningen i en framtid får behov av förvaltarkompetens får saken omprövas. Sammantaget leder de nya avtalen till lägre kostnader för föreningen, främst beroende på att avtal om Administrativ förvaltning slopats. *A*

Gästparkering i garaget

Sex outhyrda p-platser har reserverats för gästparkeringsplatser. Platserna kan korttidshyras av gäster till boende.

Ekonomi

Styrelsen har i budgetarbetet för 2013 konstaterat att en mindre höjning av avgifterna till föreningen är nödvändig för att kunna täcka de kostnader och avsättningar som budgeterats för året. Styrelsen har därför beslutat att höja avgifterna med 1% f o m 1 april 2013.

Resultatdisposition


Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat	- 14.787 kr
Årets resultat	-176.371 kr

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur fond	0 kr
Överföring till fond	0 kr
Balanserat resultat	-191.158 kr



**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	5 508 517	5 311 426
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 969 805	-2 716 190
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift		-31 730	-37 730
Avskrivningar	Not 3	-311 839	-431 201
Summa fastighetskostnader		<u>-3 313 374</u>	<u>-3 185 121</u>
Rörelseresultat		2 195 142	2 126 304
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	16 127	15 073
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 387 641	-2 341 869
Summa finansiella poster		<u>-2 371 514</u>	<u>-2 326 796</u>
Resultat efter finansiella poster		-176 371	-200 492
Inkomstskatt		0	103 147
Årets resultat		-176 371	-97 345

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	175 966 779	176 265 693
Mark och markanläggningar	Not 7	33 251 000	33 251 000
Inventarier	Not 8	51 700	0
		<u>209 269 479</u>	<u>209 516 693</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	50 500	50 500
		<u>50 500</u>	<u>50 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>209 319 979</u>	<u>209 567 193</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		88 276	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		973 597	1 451 228
Placeringskonto HSB Stockholm		1 023 005	510 056
Övriga fordringar	Not 10	112 553	81 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	245 083	441 434
		<u>2 442 515</u>	<u>2 484 439</u>
Kassa och bank	Not 12	73 767	54 969
Summa omsättningstillgångar		<u>2 516 282</u>	<u>2 539 408</u>
Summa tillgångar		<u>211 836 261</u>	<u>212 106 601</u>

**HSB bostadsrättsförening Finnbo Hage i Nacka**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		147 683 200	147 683 200
Underhållsfond		246 892	246 892
		<u>147 930 092</u>	<u>147 930 092</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-14 787	82 557
Årets resultat		-176 371	-97 345
		<u>-191 159</u>	<u>-14 787</u>
Summa eget kapital		<u>147 738 934</u>	<u>147 915 305</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	62 520 820	62 660 747
Leverantörsskulder		216 924	267 565
Skatteskulder		37 626	117 730
Övriga skulder	Not 15	48 970	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>1 272 987</u>	<u>1 145 254</u>
Summa skulder		<u>64 097 327</u>	<u>64 191 296</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>211 836 261</u>	<u>212 106 601</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		63 095 800	63 095 800
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		72 064 000	72 064 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Kassaflödesanalys	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-176 371	-200 492
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	311 839	431 201
Inkomstskatt	0	103 147
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>135 468</u>	<u>333 856</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	77 243	346 078
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	45 958	265 856
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>258 669</u>	<u>945 790</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-64 625	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-50 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-64 625</u>	<u>-50 000</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-139 927	-129 078
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-139 927</u>	<u>-129 078</u>
Årets kassaflöde	54 117	766 712
Likvida medel vid årets början	2 016 253	1 249 540
Likvida medel vid årets slut	2 070 369	2 016 253

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto samt placeringskonto hos HSB Stockholm in 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 sker enligt en 100-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd.

Avskrivning på inventarier

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

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	88 000	85 600
Sociala kostnader	29 032	28 240
	<u>117 032</u>	<u>113 840</u>
Revisorer		
Föreningsvald	4 400	4 280
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	4 400	0
Sociala kostnader	1 382	0
	<u>5 782</u>	<u>0</u>
Totalt	<u>127 214</u>	<u>118 120</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB bostadsrättsförening Finnboða Hage i Nacka**

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 707 852	4 483 358
Hyror	458 050	175 432
El, enhetsmätning	313 799	289 774
Övriga intäkter	34 016	367 080
Bruttoomsättning	<u>5 513 717</u>	<u>5 315 644</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-5 200	-4 200
Hyresförluster	0	-18
	<u>5 508 517</u>	<u>5 311 426</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	127 214	111 084
Fastighetsskötsel och lokalvård	572 115	359 880
Reparationer	117 050	112 223
El	402 168	436 216
Uppvärmning	694 957	677 353
Vatten	266 130	211 023
Sophämtning	110 355	95 762
Fastighetsförsäkring	52 500	48 194
Kabel-TV	55 812	54 411
Övriga avgifter	132 762	131 336
Förvaltningsarvoden	342 998	287 015
Övriga driftskostnader	95 743	191 694
	<u>2 969 805</u>	<u>2 716 190</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	298 914	431 201
Inventarier	12 925	0
	<u>311 839</u>	<u>431 201</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 931	3 288
Ränteintäkter HSB placeringskonto	12 950	9 543
Ränteintäkter skattekonto	19	1 860
Övriga ränteintäkter	227	382
	<u>16 127</u>	<u>15 073</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 385 428	2 467 001
Erhållna räntebidrag	347	-125 275
Övriga räntekostnader	1 866	143
	<u>2 387 641</u>	<u>2 341 869</u>

**HSB bostadsrättsförening Finnroda Hage i Nacka**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	177 528 000	177 528 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 528 000	177 528 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 262 307	-831 106
Årets avskrivningar	-298 914	-431 201
Utgående avskrivningar	-1 561 221	-1 262 307
Bokfört värde	175 966 779	176 265 693
Taxeringsvärde		
Byggnader	76 473 030	76 473 030
Mark	22 400 000	22 400 000
	<u>98 873 030</u>	<u>98 873 030</u>
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	33 251 000	33 251 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 251 000	33 251 000
Bokfört värde	33 251 000	33 251 000
Not 8 Inventarier		
Årets investeringar	64 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 625	0
Årets avskrivningar	-12 925	0
Utgående avskrivningar	-12 925	0
Bokfört värde	51 700	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	50 500	500
Årets investeringar	0	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>50 500</u>	<u>50 500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
Aktier i Finnroda Hage Parkerings AB	50 000	50 000
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Finnroda Industrilokaler	61 000	0
Finnroda Hamn Samfällighetsförening	42 554	0
Skattekonto	8 999	81 721
	<u>112 553</u>	<u>81 721</u>
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
HSB Försäkring	53 925	52 500
Com Hem	14 211	13 757
Bredbandsbolaget	21 500	22 011
HSB Stockholm	65 133	100 894
Övriga förutbetalda kostnader	10 154	5 164
Upplupna räntebidrag	0	19 433
Upplupna elintäkter	80 160	73 000
Resultat från samfälligheten	0	154 675
	<u>245 083</u>	<u>441 434</u>

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka**

Noter		2012-12-31	2011-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	Swedbank	25 025	25 925			
	Swedbank	44 812	3 900			
	Handkassa	3 930	25 144			
		73 767	54 969			
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	147 683 200	0	246 892	82 557	-97 345
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			0	-97 345	97 345
	Årets resultat					-176 371
	Belopp vid årets slut	147 683 200	0	246 892	-14 787	-176 371
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	760958	4,16%	2015-12-01	10 113 584	105 308
	Swedbank	2752583712	3,60%	2017-04-02	17 434 279	19 110
	Swedbank	2752583746	4,29%	2014-04-01	17 495 048	19 180
	Swedbank	2853209258	3,01%	2017-10-25	17 477 909	0
					62 520 820	143 598
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					62 377 222
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					61 802 830
Not 15	Övriga skulder					
	Moms okt-dec				16 720	0
	Brf Pianofabriken. Bredbandsfaktura betald från fel förening				32 250	0
					48 970	0
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				342 440	363 571
	Förutbetalda hyror och avgifter				399 649	455 885
	Samfällighetsavgift				50 200	15 000
	Arvode till förtroendevalda inkl sociala avgifter				127 214	109 043
	Revision				9 000	7 500
	Snöröjning				59 900	9 576
	AB Fortum Värme, dec				117 565	78 917
	Nacka Energi, dec				37 100	39 593
	Finnboda Industrilokaler, vatten				111 663	45 000
	HSB Stockholm				2 251	5 419
	Övriga upplupna kostnader				16 005	15 750
					1 272 987	1 145 254



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 2012-01-01 - 2012-12-31.

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. 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 2012-12-31 och av dess finansiella resultat 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 2012-01-01 - 2012-12-31.

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 revisionssed 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

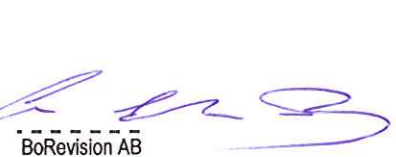
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 8/4/13


Av föreningen vald
revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Sajan Singh Dang



HSB bostadsrättsförening Finnboda Hage i Nacka

Noter

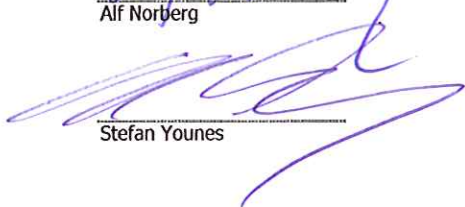
2012-12-31 2011-12-31

Stockholm, den 2013-03-18


Alf Norberg

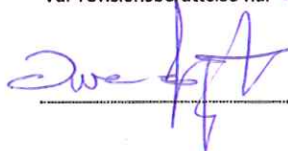

Irène Lundström


Mats Wählberg


Stefan Younes


Torbjörn Kyhlstedt

Vår revisionsberättelse har 8/4/13 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Sajan Singh Dang

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor