



Org Nr: 769622-0941

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

Org.nr: 769622-0941

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka, organisationsnummer 769622-0941.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2013 – 31 december 2013.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades den 18 juni 2010 och registrerades hos Bolagsverket den 21 september 2010. Föreningen är bildad för att äga och förvalta fastighet inom Finnboda Varv, Nacka kommun.

MEDLEMMAR

Vid årets utgång utgjordes föreningens medlemmar av HSB Stockholm ek.för. samt 7 övriga medlemmar.

STYRELSE

I början av verksamhetsåret hade bostadsrättsföreningen styrelse följande sammansättning:

Ordförande:	Thomas Karlsson
Vice ordförande:	Attila Kriss
Sekreterare:	Camilla Brännfors
Ledamot:	Tomas Hansson

Suppleant:	Jessica Sjödin
Suppleant:	Jonas Andréasson

Den 18 december 2013 hölls föreningsstämma och efter den fick styrelsen nedan sammansättning:

Ordförande:	Thomas Karlsson
Vice ordförande:	Tomas Hansson
Sekreterare:	Camilla Brännfors
Ledamot:	Ulrika Gustavsson

Suppleant:	Jonas Andréasson
Suppleant:	Anne Lindholm
Suppleant:	Hanna Bladsjö

FIRMATECKNARE

Föreningens firma tecknades av Thomas Karlsson, Camilla Brännfors och Tomas Hansson, två i förening.

Efter stämman den 18 december 2013 har firman tecknats av Thomas Karlsson, Camilla Brännfors, Tomas Hansson och Ulrika Gustavsson, två i förening



REVISORER

Revisorer har varit Kenneth Strömberg, vald av föreningen, samt Borevision som utsetts av HSB Riksförbund.

SAMMANTRÄDEN

Möte för bildande av föreningen hölls den 18 juni 2010.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Den 18 december 2013 hölls ordinarie föreningsstämma avseende verksamhetsåret 2012.

VERKSAMHETEN

Föreningen är bildad för att svara för byggnation i Finnboda Varv i Nacka kommun. Projektering har pågått under året och även försäljningen av projektet har påbörjats.

HSB bostadsrättsförening Dockland kommer att bestå av 40 lägenheter i den gamla Svetshallen i Finnboda. Projektet är väldigt speciellt då ena tegelväggen måste bevaras.

Bostadsrättsföreningen uppför inte huset i egen regi utan tecknade i september 2013 totalentreprenadkontrakt med HSB Bostad AB. Produktionskostnaden uppgår till 182 010 000 kronor. Vid samma tillfälle ansöktes även om tillstånd att ta in förskott.

Den komplicerade byggnationen har emellertid gjort att nya kostnads kalkyler upprättats under året. Den nu gällande kalkylen antogs av styrelsen i november. Produktionskostnaden är densamma och de ändringar som gjorts rör ytorna.

Bostadsrättsföreningen har tecknat Trygghetsgarantiavtal med HSB Bostad AB. Det innebär att lägenheter som eventuellt är osålda vid inflyttningstillfället köps av HSB Bostad AB. Detta är för att bostadsrättsföreningens ekonomi inte ska drabbas.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING/SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGAR

Bostadsrättsföreningen kommer att ingå i ett antal gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar:

Ga Hamngaraget

Deltagande fastigheter ägs av/kommer att ägas av HSB bostadsrättsföreningar Finnboda Hamnplan, Finnboda Dockland och Finnboda Pirar. Gemensamhetsanläggningen omfattar 96 garageparkeringsplatser, ramper för in- och utfart, terrassbjälklag, mellanbjälklag, väggar, golv och tak, dörrar och luftslussar, trapphus för utrymning, elrum och belysning med tillhörande anordningar samt ventilation. Samtliga parkeringsplatser i garaget ska samnyttjas mellan deltagande bostadsrättsföreningar samt de kommersiella fastigheterna i området. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Då garaget rent fysiskt är i bostadsrättsförening Finnboda Hamnplans fastighet kommer samtliga avtal som krävs för förvaltningen att tecknas med Finnboda Hamnplan. De andelstal som är fastställda är: Finnboda Hamnplan 45 %, Finnboda Dockland 20 % och Finnboda Pirar 31 %. Det kommer att upprättas en debiteringslängd för garaget

och kvartalsvisa faktureringar görs till de övriga delägarna. Avräkning görs vid årsskiftet. Till bostadsrättsföreningarna HSB Finnboda Pirar och Finnboda Dockland tillträder sin andel av garaget debiteras Finnboda Industrilokaler HB. Varje bostadsrättsförening betalar sin del av produktionskostnaden i sitt entreprenadavtal.

Ga: Ytparkeringar Varvsvägen: Deltagande fastigheter ägs av HSB bostadsrättsföreningar Finnboda Hamnplan, Finnboda Port, Finnboda Hage, Finnboda Dunge, Finnboda Allé, Finnboda Dockland samt de fem kommersiella fastigheterna i området. Gemensamhetsanläggningen omfattar ytparkeringar längs Varvsvägen samt på Hamnplan och kommer att förvaltas av en samfällighetsförening.

Ga Grönområden Finnboda hamnplan: Deltagande fastigheter ägs av HSB bostadsrättsföreningar Finnboda hamnplan, Finnboda Hamnkontor, Finnboda Dockland, Finnboda Pirar och Brf Saltsjö Vy. Gemensamhetsanläggningen omfattar körvägar, gångvägar, torgyta vid Finnboda Torg och trappor med tillhörande skyltordningar, grönytor Finnboda Hamnplan och Finnboda Stapelbädd, trappa och mur vid Finnboda Stapelbädd, sittmöbler, papperskorgar, julgransföt, lekutrustning, gårdsbelysning med tillhörande anordningar, dräneringsledningar med tillhörande anordningar som nyttjas av mer än en fastighet. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas av samma samfällighetsförening som ovan.

Ga Övriga Finnboda: Deltagande fastigheter ägs av HSB bostadsrättsförening Finnboda Dockland samt övriga bostadsrättsföreningar och kommersiella fastigheter i området. Gemensamhetsanläggningen omfattar Finnboda Varvväg, Finnboda Kajväg, torg, träd, teknikrum, yttre el, ledningsstråk, huvudledningar för kall-, spill och dagvattenledningar med undantag för den kommunala dagvattenledningen i Finnboda Varvsväg, pumpstation, skyddsrum och bergsslänter. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas av samma samfällighetsförening som ovan.

FINANSIERING

Som kreditgivare till projektet har Swedbank valts. Offertförfrågningar sändes till sju banker varav sex inkom med offerter. Då Swedbank hade lägst räntor både på slutfinansiering och byggnadskreditiv valdes Swedbank.

RESULTATDISPOSITION

Förslag till resultatdisposition:

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	0 kr
Årets resultat	15 kr
	<hr/>
	15 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	0 kr
---------------	------

Överföring till fond
Balanserat resultat

0 kr

15 kr

15 kr





Org Nr: 769622-0941

HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

Resultaträkning	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	0	0
Fastighetskostnader		
Summa fastighetskostnader	0	0
Rörelseresultat	0	0
Finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 1 15	0
Summa finansiella poster	15	0
Årets resultat	15	0

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 2	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>500</u>	<u>500</u>
------------	------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

830 000	0
---------	---

Avräkningskonto HSB Stockholm

450 015	0
---------	---

Övriga fordringar

Not 3	<u>120 000</u>	<u>0</u>
-------	----------------	----------

1 400 015	0
-----------	---

Kassa och bank

Not 4	18 710 799	0
-------	------------	---

Summa omsättningstillgångar

<u>20 110 814</u>	<u>0</u>
-------------------	----------

Summa tillgångar

<u>20 111 314</u>	<u>500</u>
--------------------------	-------------------



Org Nr: 769622-0941

HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**Balansräkning** **2013-12-31** **2012-12-31****Eget kapital och skulder**

Eget kapital	Not 5		
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		15	0
		15	0
Summa eget kapital		15	0
Skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 6	18 710 799	0
Övriga skulder	Not 7	1 400 500	500
Summa skulder		20 111 299	500
Summa eget kapital och skulder		20 111 314	500

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut *Inga* *Inga***Ansvarsförbindelser***Inga* *Inga*



HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland 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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltnings-

domstolen 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 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Inga arvoden har betalats ut under året.



Org Nr: 769622-0941

HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

Noter	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Not 1		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	15	0
	<u>15</u>	<u>0</u>

**HSB Bostadsrättsförening Finnroda Dockland i Nacka**

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 2 Aktier, andelar och värdepapper					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 3 Övriga kortfristiga fordringar					
HSB Bostad förskottbetalningar	120 000	0			
	<u>120 000</u>	<u>0</u>			
Not 4 Kassa och bank					
HSB Bostad, ej redovisat kreditivlyft	18 710 799	0			
	<u>18 710 799</u>	<u>0</u>			
Not 5 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Årets resultat					15
Belopp vid årets slut	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>15</u>
Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut					
Lyft byggnadskreditiv				18 710 799	
Not 7 Övriga skulder					
Förskott insats HSB Stockholm				1 400 000	0
				500	500
				<u>1 400 500</u>	<u>500</u>

Stockholm, den 2014-05-20

Camilla Brännfors
Thomas Karlsson
Tomas Hansson
Ulrika Gustavsson

Vår revisionsberättelse har 2014-05-23 lämnats beträffande denna årsredovisning

Kenneth Strömberg
Av föreningen utsedd revisor
Smådalarövägen 19
137 70 Dalarö
Johannes AasaBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka org. nr. 769622-0941.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 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 Dockland i Nacka för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

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 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 23 / 5 2014


Av föreningen vald
revisor
Kenneth Strömberg
Smådalarövägen 19
137 70 Dalarö


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor
Johannes Aasa