



HSB BRF FINNBODA DOCKLAND ÅRSREDOVISNING 2017



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 – där möjligheterna bor

Kallelse ordinarie föreningsstämma 2018

HSB Brf Dockland kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid: 2018-05-16, kl. 19:00 (Kaffe och smörgås serveras från 18:30)

Plats: Restaurang Dockland, Finnboda hamn, Nacka

Dagordning

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Godkännande av dagordning
- 6 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 7 Val av minst två rösträknare
- 8 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 9 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 10 Genomgång av revisorernas berättelse
- 11 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 12 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 13 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 14 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 15 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 16 Val av styrelsens styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Presentation av HSB-ledamot
- 18 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 19 Val av revisor/er och suppleant
- 20 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 21 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 22 Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
- 23 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - 23.1. Motion angående skötselavtal uteplats för lgh nr 15. Se baksida.
- 24 Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen



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

2017-01-01 - 2017-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:74 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	40	2 934
Hysesrätter	0	0
Lokaler	0	0
Parkeringar och garageplatser	20	0

Föreningens fastighets är byggd 2015 värdeår 2015

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Finnboda Hamnplans garage.

Den gemensamhetsanläggning som är klar är den för Finnboda Hamngarage.

I denna ingår, förutom Finnboda Dockland, HSB bostadsrättsförening Finnboda Pirar och Finnboda Hamnplan.

Föreningens andel är 21 %

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Inget planerat underhåll eftersom det är nyproduktion med 5-års garantitid.

Övriga väsentliga händelser

2 års besiktning har genomförts. Amorterat 1 miljon kr på föreningens lån

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30. Vid stämman deltog 23 medlemmar varav 22 var röstberättigade.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Finnroda Dockland i Nacka

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anton Josefsson	Ledamot
Elin Lindgren	Ledamot
Louise Fernerud	HSB-ledamot
Mattias Frisk	Ledamot
Nadia Khan	Ledamot
Rostam Pouranpir	Ledamot
Ulrika Palmblad	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anton Josefsson, Ordförande, Ulrika Palmblad, ledamot och Rostam Pouranpir, ledamot.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anton Josefsson, Mattias Frisk, Rostam Pouranpir, Elin Lindgren. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Christian Andersson	Föreningsvald ordinarie
Rasmus Moverare	Föreningsvald suppleant
BoRevisioön	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte utsett någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Linda Nilsson, Gunnel Jansson, Cecilia Modig.

Underhållsplan

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

Stadqeenliq fastighetsbesiktning genomfördes ej eftersom qaranitiden fortfarande löper.

Under 2017 genomfördes en tvåårsbesiktning.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 62 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 6 överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Finnroda Dockland i Nacka

Flerårsöversikt

			3,5 mån
Nyckeltal	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 748	2 933	709
Resultat efter finansiella poster	-1 550	-1 551	-194
Årsavgift*, kr/kvm	701	701	701
Drift**, kr/kvm	488	555	129
Belåning, kr/kvm***	9 715	10 085	10 116
Soliditet	83%	83%	82%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	2 747 705
Rörelsekostnader	- 3 774 519
Finansiella poster	- 523 503
Årets resultat	-1 550 317
Planerat underhåll	+ 9 576
Avskrivningar	+ 2 222 946
Årets sparande	682 205

Årets sparande per kvm total yta 233

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	150 450 000	0	78 000	-268 881	-1 551 337
Reservering till fond 2017			65 000	-65 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-9 576	9 576	
Balanserat i ny räkning				-1 551 337	1 551 337
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-1 550 317
Belopp vid årets slut	150 450 000	0	133 424	-1 875 642	-1 550 317

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 820 218
Årets resultat	-1 550 317
Reservering till underhållsfond	-65 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	9 576
Summa till stämmans förfogande	-3 425 959

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-3 425 959
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar vad beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 747 705	2 933 146
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 431 861	-1 628 011
Övriga externa kostnader	Not 3	-42 837	-56 498
Planerat underhåll		-9 576	-19 061
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-67 299	-62 819
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 222 946	-2 222 952
Summa rörelsekostnader		-3 774 519	-3 989 341
Rörelseresultat		-1 026 814	-1 056 194
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 337	4 537
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-528 840	-499 680
Summa finansiella poster		-523 503	-495 143
Årets resultat		-1 550 317	-1 551 337

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	175 308 798	177 529 687
Inventarier och maskiner	Not 8	6 171	8 228
		<u>175 314 969</u>	<u>177 537 915</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>175 315 469</u>	<u>177 538 415</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		79 660	152 128
Avräkningskonto HSB Stockholm		169 288	609 742
Placeringskonto HSB Stockholm		300 554	200 205
Övriga fordringar	Not 10	111 189	77 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	203 318	225 413
		<u>864 009</u>	<u>1 265 331</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	850 000	850 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 714 009</u>	<u>2 115 331</u>
Summa tillgångar		<u>177 029 478</u>	<u>179 653 746</u>

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		150 450 000	150 450 000
Yttre underhållsfond		133 424	78 000
		<u>150 583 424</u>	<u>150 528 000</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 875 642	-268 881
Årets resultat		-1 550 317	-1 551 337
		<u>-3 425 959</u>	<u>-1 820 218</u>
Summa eget kapital		<u>147 157 465</u>	<u>148 707 782</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	28 414 400	29 502 600
Övriga långfristiga skulder	Not 15	596 000	670 500
		<u>29 010 400</u>	<u>30 173 100</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	88 200	88 200
Leverantörsskulder		149 860	122 467
Skatteskulder		117 806	119 440
Övriga skulder	Not 17	8 189	10 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	497 558	432 466
		<u>861 613</u>	<u>772 864</u>
Summa skulder		<u>29 872 013</u>	<u>30 945 964</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>177 029 478</u>	<u>179 653 746</u>



HSB Bostadsrättsförening Finnroda Dockland i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,38 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 styrelsen/stämman.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

För lokaler betalar föreningen statliga 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. *pp*

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 056 320	2 056 320
Planteringskärl *	0	138 693
Årsavgifter el	216 394	238 458
Årsavgifter vatten	59 849	61 711
Hyror	203 051	182 266
Bredband	78 792	78 792
Fastighetsskatt garagedel justering 2016	34 318	0
Övriga intäkter	98 981	176 907
Bruttoomsättning	<u>2 747 705</u>	<u>2 933 146</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	243 762	265 443
Reparationer	96 852	123 419
El	276 748	272 510
El garage 2015-2017	26 309	0
Uppvärmning	333 390	333 391
Vatten	147 937	134 379
Sophämtning	34 828	39 785
Fastighetsförsäkring	30 550	30 660
Kabel-TV och bredband	91 570	91 380
Fastighetsskatt garagedel	9 122	43 440
Förvaltningsarvoden	117 876	105 186
Planteringskärl *	0	170 963
Övriga driftkostnader	22 918	17 455
	<u>1 431 861</u>	<u>1 628 011</u>
* Föreningens kostnad 2016 för planteringskärl: 32 270		
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	14 940	35 105
Administrationskostnader	6 497	5 415
Extern revision	9 000	5 000
Konsultkostnader	0	978
Medlemsavgifter	12 400	10 000
	<u>42 837</u>	<u>56 498</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	44 800	44 800
Revisionsarvode	3 000	3 000
Övriga arvoden	4 480	0
Sociala avgifter	15 019	15 019
	<u>67 299</u>	<u>62 819</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	282	399
Ränteintäkter HSB placeringskonto	348	143
Ränteintäkter skattekonto	0	100
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 351	3 263
Övriga ränteintäkter	356	632
	<u>5 337</u>	<u>4 537</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	527 941	499 680
Övriga räntekostnader	899	0
	<u>528 840</u>	<u>499 680</u>

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	161 129 000	161 129 000
Anskaffningsvärde mark	19 000 000	19 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 129 000	180 129 000
Ingående avskrivningar	-2 599 313	-378 418
Årets avskrivningar	-2 220 889	-2 220 895
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 820 202	-2 599 313
Utgående bokfört värde	175 308 798	177 529 687
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	912 240	912 240
Taxeringsvärde mark - bostäder	38 800 000	38 800 000
Summa taxeringsvärde	88 712 240	88 712 240
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	10 285	0
Årets investeringar	0	10 285
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 285	10 285
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 057	0
Årets avskrivningar	-2 057	-2 057
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 114	-2 057
Bokfört värde	6 171	8 228
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	627	943
HSB Bostad	99 562	76 900
Övriga fordringar	11 000	0
	111 189	77 843
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	114 202	125 712
Upplupna intäkter	89 116	99 701
	203 318	225 413
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	850 000	850 000
	850 000	850 000

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka****Noter** **2017-12-31** **2016-12-31****Not 13 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	150 450 000	0	78 000	-268 881	-1 551 337
Resultatdisposition			55 424	-1 606 761	1 551 337
Årets resultat					-1 550 317
Belopp vid årets slut	150 450 000	0	133 424	-1 875 642	-1 550 317

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank hypotek	2855495277	0,44%	2018-01-28	8 893 000	0
Swedbank hypotek	2855495293	2,24%	2019-10-16	9 716 600	88 200
Swedbank hypotek	2856880873	1,04%	2020-10-23	9 893 000	0
				28 502 600	88 200

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 28 414 400Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 28 061 600**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 29 679 000 29 679 000**Not 15 Övriga skulder**Hyreskompensation år 3-10 **596 000** **670 500****Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld **88 200** **88 200****Not 17 Övriga skulder**

Momsskuld	8 189	10 291
Övriga kortfristiga skulder	0	0
	8 189	10 291

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	98 274	48 609
Förutbetalda hyror och avgifter	182 714	168 657
Övriga upplupna kostnader	216 570	215 200
	497 558	432 466

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slutInga väsentliga händelser har skett efter årets slut 




HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

Noter

2017-12-31 2016-12-31

Stockholm, den 2018-02-22



.....
Anton Josefsson



.....
Elin Lindgren


.....
Louise Fernerud



.....
Mattias Frisk


.....
Nadia Khan


.....
Rostam Pouranpir


.....
Ulrika Palmblad

Vår revisionsberättelse har 2018-04-25 lämnats beträffande denna årsredovisning


.....
Christian Andersson


.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Dockland i Nacka för år 2017.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorerans 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 revisorsd 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. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 Finnboda Dockland för år 2017 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 25 april 2018



.....

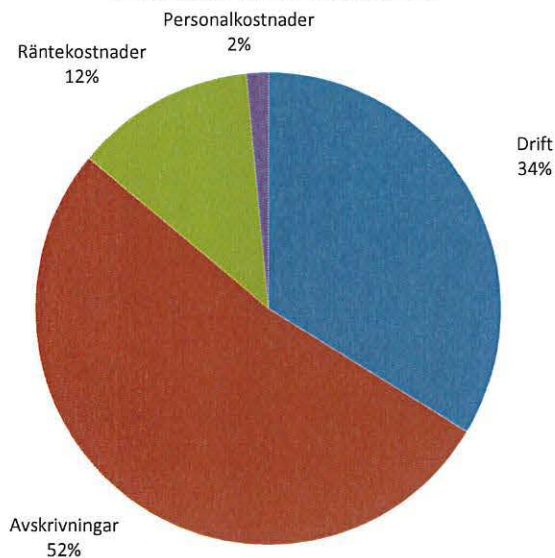
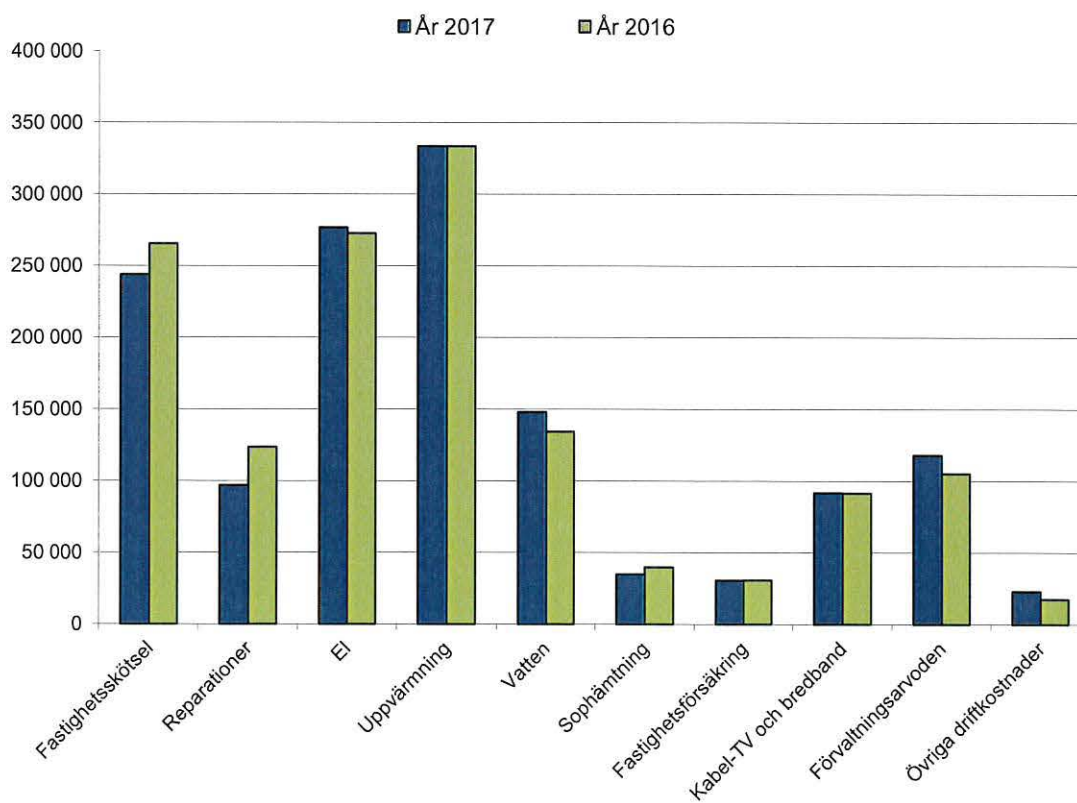
Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

Totala kostnader**Fördelning driftkostnader**

Motion angående skötselavtal uteplats för lgh nr 15 Henrik Wennergren och Ulrika Palmblad

Bakgrund

Under sommaren 2017 anlades det på sidan närmast vattnet uteplatser enligt gemensam och synkroniserad utformning för samtliga bostadsrättsägare i längan. Dock kände vi inte att vi kunde göra en fast installation utan ett skötselavtal gentemot Brf Dockland. Med den tryggheten för både föreningen och oss kan vi däremot göra en både snyggare och mer praktisk justering av uteplatsen vilket skulle leda till ett snyggare och mer harmoniskt helhetsintryck.

Beskrivning

På den första ritningen som vi fick inför inflyttningen 2015 framgick det att uteplatsen skulle vara drygt 19 kvadrat och sträcka sig lika långt ut som övriga uteplatser på denna sida av huset men på den ritning som sedan användes vid kontraktsskrivningen står det 13,8m² vilket också stämmer i realiteten. Det framgick inte heller av det material vi fått att det skulle vara en trottoarkant som är 7 cm hög utan vi hade fått förklarat för oss att vår uteplats låg i jämnhöjd med omliggande mark. Upplevelsen när vi flyttat in var att utformningen av uteplatsen inbjuder förbipasserande att "trycka-näsan" mot våra fönster eller använda vår uteplats som en trottoar vilket vi har försökt undvika genom att möblera upp uteplatsen i flera omgångar på lämpligt sätt. Den bästa effekten har vi uppnått när vi har använt föreningens framtagna odlingskärl och blomlådor och avgränsat uteplatsen ungefär en meter utanför vår uteplats vilket ger lite distans till de förbipasserande. Det innebär också att vi nu aktivt använder vår uteplats på ett sätt som inte var möjligt tidigare vilket skapar liv och trivsel till omgivningen, något som grannar och förbipasserande ofta påpekar.

Vi har rättat oss efter den fastighetsgräns som föreningen har och som också övriga lägenheter på denna sida av fastigheten har anvisats som avslut för uteplatserna för att på så sätt skapa en upplevelse av att uteplatserna är sammanhängande. Dock innebär det att vi utnyttjar ytterligare ca 12 m² av föreningens mark utöver våra avsedda 14 m². Mark som i övrigt inte används eller går att nyttja av någon annan medlem.

Beslutsförslag

Att stämman kan ge Brf Finnbodas styrelse i uppdrag att utforma ett skötselavtal för den del av uteplatsen som utgörs av föreningens mark. Det innebär att Henrik och Ulrika får rätt att utnyttja och även ta hand om den del av uteplatsen som tillhör Brf Finnboda, innanför den fastighetsgräns som är tydligt markerad för övriga uteplatser på samma sida av huset. Skötselavtalet innebär ingen ekonomisk vinst eller förlust för Brf Finnboda, bara att det finns ett avtal som reglerar skötseln av marken. Lösningen är ett rekommenderat förslag från HSB och styrelsen för Brf Finnboda Dockland.

Styrelsens svar

Styrelsen i Brf Dockland har enhälligt ställt sig positiv till motionen. De ser att möbleringen med kärll som det ser ut redan idag skapar ett snyggare uttryck av fastigheten samt att denna yta inte på något sätt går att använda till annat.

Styrelsens förslag är att nya styrelsen i Brf Dockland utformar ett skötselavtal med nuvarande ägare av lägenhet 15. Skötselavtalet kommer inte att följa lägenheten utan eventuella nya ägare av lägenheten behöver teckna eget skötselavtal med Brf Docklands. Eventuell kostnad för framtagande av skötselavtal bekostas av lägenhetsinnehavaren.



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