



HSB BRF FINNBODA HAMNPLAN ÅRSREDOVISNING 2015



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

HSB bostadsrättsförening Finnboda Hamnplan i Nacka

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Samtliga medlemmar i HSB brf Finnboda Hamnplan kallas till ordinarie föreningsstämma

Tid: tisdagen den 17 maj 2016 klockan 19.00

Plats: restaurang Docklands, ovanvåningen

Kaffe och kaka serveras.

Bredbandsbolaget deltar med information

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av ordförandens 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. Redovisning av slutlig produktionskostnad och finansiering
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB Ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleanter
20. Val av revisor/er och suppleanter
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
23. Val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 1. Motion från Tommy & Liisa Blomberg, samt styrelsens yttrande, gällande hemsidan VGV

2. Motion från Kristiina Keskitalo, samt styrelsens yttrande, gällande mobil insamling
25. Föreningsstämmans avslutande.

REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst

Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medför ett biträde.

Välkommen till ordinarie föreningsstämma!

Styrelsen



Org Nr: 769618-7298

Styrelsen för HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka

Org.nr: 769618-7298

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF FINNBODA HAMNPLAN I NACKA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 26 februari 2008 och registrerades hos Bolagsverket den 28 april 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 (1999:1 229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:72 , Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	86	6 284
Hysesrätter		
Lokaler		
Parkeringsplatser		
Garageplatser	45	

Föreningens fastighet är färdigställd 2014. Värdeår är 2014.

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

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.

Nya stadgar

Vid extra föreningsstämma den 19 februari samt vid den ordinarie föreningsstämman antogs förslag till nya stadgar. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 7 augusti 2015.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2015. Vid stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma En extra föreningsstämma genomfördes den 19 februari 2015. På denna stämma antogs förslag på nya stadgar i första läsningen. 

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande	Thomas Karlsson
Vice ordförande	Allan Leveau
Sekreterare	Hanna Bladsjö
Ledamot	Ann-Marie Hermanson
Ledamot	Tomas Hansson
Ledamot	Ulrika Gustavsson
Suppleant	Peter Westerståhl
Suppleant	Anne Lindholm
Suppleant	Camilla Brännfors

Hela styrelsen omvaldes vid stämman.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har under hela året varit Thomas Karlsson, Allan Leveau, Hanna Bladsjö och Ann-Marie Hermanson, två i förening.

Revisorer

Följande personer varit valda som revisorer:

Rolf Törnblad	Föreningsvald ordinarie
Roger Bydler	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anita Gustafsson, Pär Emteryd och Dominique Chan.


Samarbetskommitté

Samarbetskommittén har bestått av Pär Emteryd, Domonic Chan, Jonas Leander, Anita Gustafsson, Lennart Johansson och Per Håkansson.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes ej eftersom garantitiden fortfarande löper. Under 2016 kommer tvåårsbesiktning att genomföras.

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. 

Bredband

Det har varit problem med bredbandsmottagningen i bostadsrättsföreningen. Utav den anledningen anordnades i slutet av året ett medlemsmöte där Bredbandsbolaget deltog. Därefter har Bredbandsbolaget vidtagit åtgärder. Styrelsen kommer att träffa Bredbandsbolaget för att diskutera ekonomisk kompensation.

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 129 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2015. Under året har 12 överlåtelse skett.

Tvåårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014
Nettoomsättning	5587	5245
Resultat efter finansiella poster	-1085	-855
Årsavgift*, kr/kvm	658	658
Drift**, kr/kvm	414	406
Belåning, kr/kvm	9984	1013
Soliditet, %	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.

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-1 130 968
Årets resultat	-1 085 059
Reservering till underhållsfond	-251 000
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-2 467 027

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-2 467 027
-------------------------	------------

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

**HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka**

		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 586 845	5 245 211
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 598 806	-2 548 992
Övriga externa kostnader	Not 3	-95 266	-65 326
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-67 765	-64 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 525 055	-1 893 042
Summa rörelsekostnader		<u>-5 286 892</u>	<u>-4 572 260</u>
Rörelseresultat		299 953	672 950
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	20 626	27 584
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 405 638	-1 555 389
Summa finansiella poster		<u>-1 385 012</u>	<u>-1 527 805</u>
Årets resultat		-1 085 059	-854 854

JK

**HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka**

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7 376 840 492	379 362 958
Inventarier och maskiner	Not 8 10 355	0
Pågående nyanläggningar	Not 9 0	0
	<u>376 850 847</u>	<u>379 362 958</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>376 851 347</u>	<u>379 363 458</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	52 522	17 654
Övriga fordringar	Not 11 2 083 256	3 881 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 336 372	332 316
	<u>2 472 149</u>	<u>4 231 388</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13 2 600 000	1 600 000
Summa omsättningstillgångar	<u>5 072 149</u>	<u>5 831 388</u>
Summa tillgångar	<u>381 923 497</u>	<u>385 194 847</u> <i>pk</i>

**HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		318 200 000	318 200 000
Yttre underhållsfond		503 497	0
		<u>318 703 497</u>	<u>318 200 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 381 968	-23 616
Årets resultat		-1 085 059	-854 854
		<u>-2 467 027</u>	<u>-878 471</u>
Summa eget kapital		<u>316 236 470</u>	<u>317 321 529</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	62 739 775	62 920 475
Övriga långfristiga skulder	Not 16	1 384 800	0
		<u>64 124 575</u>	<u>62 920 475</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		132 856	181 656
Aktuell skatteskuld		712 000	326 000
Övriga skulder	Not 17	5 561	3 744 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	712 035	701 114
		<u>1 562 452</u>	<u>4 952 842</u>
Summa skulder		<u>65 687 027</u>	<u>67 873 317</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>381 923 497</u>	<u>385 194 846</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		63 056 000	63 056 000
Summa ställda säkerheter		63 056 000	63 056 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- 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 0,8 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdiaställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner


Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 23 096 kr. 

**HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka**

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 131 944	4 151 619
Årsavgifter el	276 918	247 709
Hyror	679 452	528 150
Bredband	214 420	187 403
Övriga intäkter	284 110	346 005
Bruttoomsättning	<u>5 586 845</u>	<u>5 460 887</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-215 676
	5 586 845	5 245 211
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	377 832	297 292
Reparationer	193 024	149 972
El	646 493	568 892
Uppvärmning	471 220	620 742
Vatten	166 873	134 980
Sophämtning	145 891	129 537
Fastighetsförsäkring	42 307	40 306
Kabel-TV och bredband	236 798	205 257
Fastighetsskatt	78 000	78 000
Förvaltningsarvoden	194 484	236 750
Övriga driftskostnader	45 885	75 762
Planerat underhåll	0	11 503
	<u>2 598 806</u>	<u>2 548 992</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	39 469	33 529
Administrationskostnader	30 597	12 017
Extern revision	10 600	10 600
Konsultkostnader	0	3 180
Medlemsavgifter	14 600	6 000
	<u>95 266</u>	<u>65 326</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	44 400	44 400
Revisionsarvode	3 000	3 000
Sociala avgifter	15 000	15 000
Övriga personalkostnader	5 365	2 500
	<u>67 765</u>	<u>64 900</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	669	15 086
Ränteintäkter HSB placeringskonto	483	1 790
Ränteintäkter skattekonto	346	7 866
Ränteintäkter HSB bunden placering	18 641	2 612
Övriga ränteintäkter	487	231
	<u>20 626</u>	<u>27 584</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 405 638	1 551 348
Övriga räntekostnader	0	4 041
	<u>1 405 638</u>	<u>1 555 389</u>



HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	247 816 400	247 816 400
Överföring mark till byggnad*	54 879 600	0
Anskaffningsvärde mark	133 439 600	133 439 600
Överföring mark till byggnad*	-54 879 600	0
	381 256 000	381 256 000
Utgående anskaffningsvärde byggander	302 696 000	
Utgående anskaffningsvärde mark	78 560 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	381 256 000	381 256 000
Ingående avskrivningar	-1 893 042	0
Årets avskrivningar	-2 522 466	-1 893 042
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 415 508	-1 893 042
Utgående bokfört värde	376 840 492	379 362 958
*Rättning av fel.		
I årsredovisningen 2015 så har rättning av allokering till byggnad från mark gjorts.		
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	96 000 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 800 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	7 800 000	7 800 000
Summa taxeringsvärde	122 600 000	69 800 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Årets investeringar	12 944	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 944	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar	-2 589	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 589	0
Bokfört värde	10 355	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	251 876 000
Årets investeringar	0	129 380 000
Omklassificering	0	-381 256 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	9 602	7 866
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 188 191	3 077 851
Placeringskonto HSB Stockholm	202 272	501 790
Övriga fordringar	683 190	293 912
	2 083 256	3 881 418

**HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka****Noter** **2015-12-31** **2014-12-31****Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	154 885	136 221
Upplupna intäkter	181 487	196 095
	<u>336 372</u>	<u>332 316</u>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 13 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	2 600 000	1 600 000
	<u>2 600 000</u>	<u>1 600 000</u>

Not 14 Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter			
Belopp vid årets ingång	318 200 000	0	0	-23 616	-854 854
Resultatdisposition			503 497	-1 358 351	854 854
Årets resultat					-1 085 059
Belopp vid årets slut	318 200 000	0	503 497	-1 381 968	-1 085 059

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank hypotek	2853560114	2,79%	2016-03-30	21 019 000	0
Swedbank hypotek	2853560122	2,91%	2018-03-30	20 701 775	180 700
Swedbank hypotek	2854623812	0,89%	2017-06-07	21 019 000	0
				<u>62 739 775</u>	<u>180 700</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 62 559 075

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 61 836 275

Not 16 Övriga skulder

Hyreskompensation garage år 3-10	1 384 800	0
----------------------------------	-----------	---

Not 17 Övriga skulder

Momsskuld	5 561	1 390
Förskott	0	190 000
Momsåtervinning & hyreskompensation garage år 1	0	3 456 900
Övriga kortfristiga skulder	0	95 782
	<u>5 561</u>	<u>3 744 072</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	95 654	96 604
Förutbetalda hyror och avgifter	342 956	348 091
Övriga upplupna kostnader	273 425	256 419
	<u>712 035</u>	<u>701 114</u>

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



HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka

Noter

2015-12-31 2014-12-31

Stockholm, den 29/3-2016

Allan Leveau

Anne-Mari Hermanson

Hanna Bladsjö

Thomas Karlsson

Tomas Hansson

Ulrika Gustavsson

Vår revisionsberättelse har 2016-05-10 lämnats beträffande denna årsredovisning

Rolf Törubladh

Av föreningen vald revisor

Joakim Håll

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka, org.nr. 769618-7298

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsmed 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 2015-12-31 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 brf Finnboda Hamnplan i Nacka för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 10/5-2016

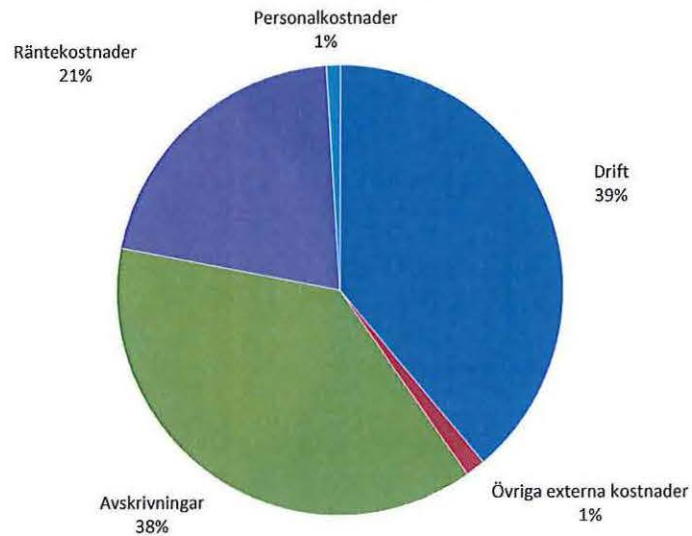

Av föreningen vald
revisor


Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

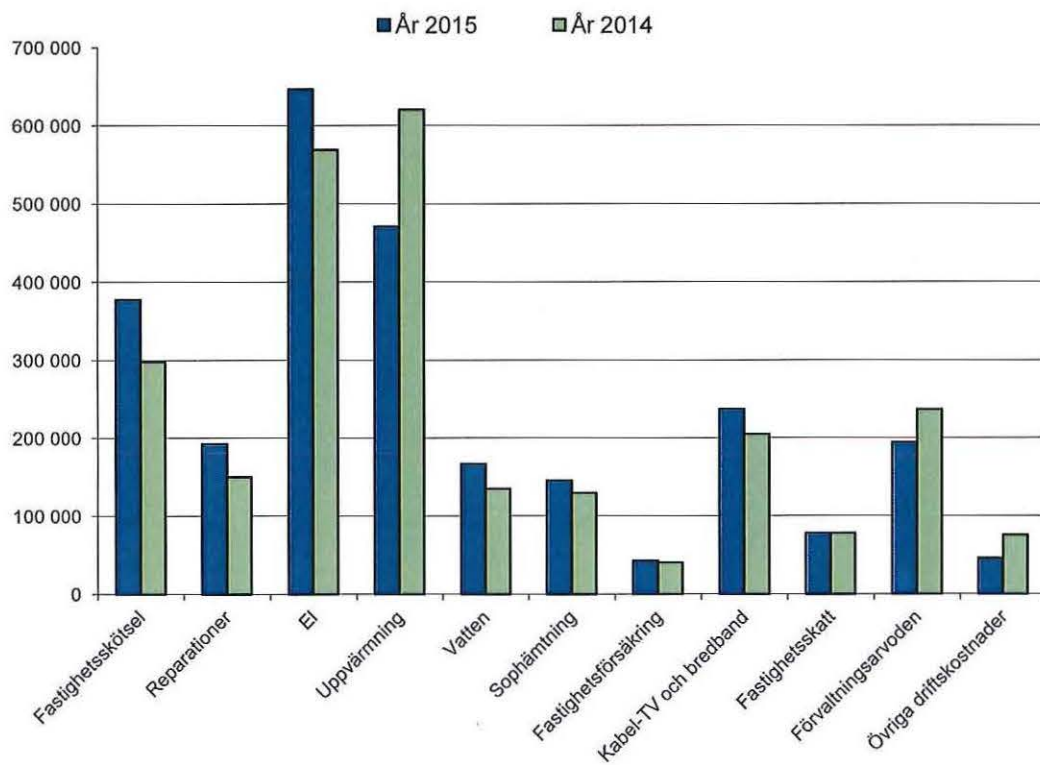


HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



**REDOVISNING AV
PRODUKTIONSKOSTNAD OCH FINANSIERING FÖR**

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING FINNBODA HAMNPLAN I NACKA

Produktionskostnad enligt ekonomisk plan

Byggnadskostnad:	286 887 000
Markkostnad och anslutningsavgifter:	81 994 000
Produktionskostnad brutto:	368 881 000

Produktionskostnad netto: **368 881 000**

Slutlig produktionskostnad

Kontraktssumma:	368 881 000
Tilläggsbeställning	16 005 000
Produktionskostnad brutto:	384 886 000

Finansiering enligt ekonomisk plan

Lån 2,23%, rörlig	21 019 000
Lån 2,87%, 2 år	21 019 000
Lån 2,88% 4 år	21 018 000
Amortering år 1: 180 700 kronor	
Summa lån:	63 056 000
Insatser:	318 200 000
Återvunnen moms för garage	3 630 000
Summa finansiering:	384 886 000

Nuvarande finansiering

Lån

Swedbank, Ränta 0,89%, bunden tom 2017-06-07 Amortering 0 kr	21 019 000
Swedbank, Ränta 2,91%, bunden tom 2018-03-30 Amortering 180 700 kr	20 656 000
Swedbank, Ränta 0,84%, bunden tom 2019-03-25 Amortering 0 kr	21 019 000
<hr/>	
Total summa lån:	62 694 000
Insatser:	318 200 000
Summa nuvarande finansiering:	380 894 000

Nacka 2016-04-28 Förslag till ny Styrelse
HSB bostadsrättsförening Finnboda Hamnplan i Nacka, 13172 Nacka
Förtroendevalda för 2016:

1 st. Ledamot från HSB, förslag

Ledamot: Fredrik Brorsson HSB, väljs på 2 år

6 st. ordinarie ledamöter väljs på 2 år, förslag från BRF Finnboda Hamnplan

Ledamot: Allan Leveau, lägenhet 82, Finnboda Varvsväg 14 B,
vald på 2 år, återstår 1 år

Ledamot: Anne-Mari Hermanson, lägenhet 27, Finnboda Kajväg 13 C,
vald på 2 år, återstår 1 år

Ledamot: Peter Westerståhl, lägenhet 76, Finnboda Varvsväg 14 A,
väljs på 2 år

Ledamot: Pär Emteryd, lägenhet 5, Finnboda Kajväg 13 A,
väljs på 2 år

Ledamot: Dominic Chan, lägenhet 25, Finnboda Kajväg 13 B,
väljs på 2 år

Ledamot: Anita Gustafsson, lägenhet 42, Finnboda Kajväg 13 C,
väljs på 1 år

2 st. suppleanter väljs på 1 år, förslag från BRF Finnboda Hamnplan

Suppleant: Jonas Leander, lägenhet 32, Finnboda Kajväg 13 C,
väljs på 1 år

Suppleant: Per Håkansson, lägenhet 84, Finnboda Varvsväg 16 A,
väljs på 1 år

Revisor, Revisorssuppleant, väljs på 1 år förslag

Revisor: Rolf Törnbladh, Finnboda Kajväg 13 B, väljs på 1 år

Revisorssuppleant: Roger Bydler, Finnboda Kajväg 13 A,
väljs på 1 år

För valberedningen:

Anita Gustafsson, sammankallande, Dominic Chan, Pär Emteryd

Förslag ny valberedning: Jan-Erik Selenius, lägenhet 36, Finnboda Kajväg 13 C,
sammankallande,

Hassan El Mahdi, lägenhet 2, Finnboda Kajväg 13 A,

Anita Bengtsson, lägenhet 11, Finnboda Kajväg 13 A,

Motion till kommande årsstämma i BRF Finnboda Hamnplan

Vi önskar att det på BRF:s hemsida skulle gå att erbjuda saker för köp/försäljning/byte/bortskänkning eftersom många av oss har flyttat från större till mindre boende eller av annan anledning vill bli av med fullt fungerande saker.

Med vänlig hälsning



Tommy & Liisa Blomberg

Finnboda Varvsväg 14 B

**Styrelsens yttrande över motion inkommen från Tommy & Liisa Blomberg
angående köp/försäljning/byte/bortskänkes på hemsidan**

Styrelsen anser att förslaget är bra.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

Motion till brf Finnboda Hamnplans årstämma 2016

den 31 mars 2016

Jag föreslår till stämman att styrelsen informerar samtliga medlemmar om Nacka kommuns mobila insamling i Finnboda Hamn.

Jag föreslår också att föreningen använder den mobila insamlingen vid tömning av behållarna för ljusrör, glödlampor och batterier i våra soprum.

Bakgrund

Nacka kommun har börjat samla efter några års uppehåll farligt avfall i Finnboda Hamn. Tidigare var det för få som lämnade farligt avfall till den mobila insamlingen. Kommunen har informerat om insamlingen i lokaltidningen.

Genom att informera om insamlingen antingen i porten eller elektroniskt skulle få flera medlemmar att lämna farligt avfall till den mobila insamlingen.

Följande dagar och tider år 2016 är lastbilen som samlar farligt avfall i Finnboda Hamn. Bilen parkerar i närheten av ICA Nära butiken.

- Måndag den 2 maj
- Måndag den 5 september
- Måndag den 7 november

Tiden är alltid kl. 19.30 – kl.20.15

Mera information kan fås från Nacka kommun, www.nacka.se/avfall eller tfn. 08-718 80 00

Kristiina Keskitalo

Kristiina Keskitalo

Lägenhet 60

**Styrelsens yttrande över motion inkommen från Kristiina Keskitalo
angående Information på hemsidan om mobil insamling**

Styrelsen anser att förslaget är väldigt bra och att informationen redan lagts på hemsidan inför insamlingstillfället den 2 maj.

Styrelsen föreslår stämman besluta att anse motionen besvarad

ÅRSREDOVISNING

HSB bostadsrättsförening Finnboda Hamnplan i Nacka, organisationsnummer 769618-7298.

BILAGA TILL FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 26 februari 2008 och registrerades hos Bolagsverket den 28 april 2008. Föreningen är bildad för att äga och förvalta fastighet inom Finnboda Varv, Nacka kommun.

Bostadsrättsföreningen är ägare till fastigheten Sicklaön 37:72 i Nacka kommun. Det är den sjätte bostadsrättsföreningen som HSB uppför i Finnboda. Bostadsrättsföreningen blev färdigställd och färdiginflyttad 2014.

Garaget

Under första delen av året var det fortsatt problem med inbrott i garaget. I ett försök att stävja detta tog gemensamhetsanläggningen beslut om att installera övervakningskameror i garaget.

Gemensamhetsanläggning/samfällighetsföreningar/servitut

Ga Hamngaraget

Garaget som ligger under HSB brf Finnboda Hamnplan, det så kallade Hamngaraget, ingår i en gemensamhetsanläggning. Det innebär att det är fler än HSB brf Finnboda Hamnplan som delar på garaget, både vad gäller skötsel, kostnader, intäkter och ansvar. Detta trots att det ligger i HSB brf Finnboda Hamnplans byggnad.

En gemensamhetsanläggning inrättas genom en lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten. I beslutet fastställs hur styrningen av garaget ska ske samt hur kostnaderna och intäkterna ska fördelas. Denna fördelning görs genom andelstal/andelar som Lantmäteriet fastställer.

Anläggningsbeslutet för Hamngaraget är en så kallad delägarförvaltning. Det betyder att samtliga som ingår i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om alla beslut som tas.

Hamngaraget delas av HSB bostadsrättsföreningarna Finnboda Hamnplan, Finnboda Dockland och Finnboda Pirar. Under året har bostadsrättsföreningen Finnboda Dockland flyttat in och därmed även tagit i anspråk sina garageplatser. Tills de boende flyttar in i HSB brf Finnboda Pirar är det HSB Bostad som ansvarar för deras platser.

Därtill så är Finnboda Industrilokaler HB involverade då de ha rätt låta icke-boende hyresgäster, men som jobbar i området, att parkera i garaget dagtid. Detta är avtalsmässigt reglerat.

Handelsbolaget är det företag som har hand om alla kommersiella lokaler i Finnboda, t.ex. gymmet och mataffären.

Anledningen till att man gjort den här konstellationen är för att kunna uppfylla behovet av parkeringsplatser både till de boende och de som jobbar området. Det ger även delägarna en positiv ekonomisk effekt då det ger en hög beläggning i garaget dygnet runt.

För att underlätta hanteringen av garaget är hela uthyr till Core Park AB. Det är de som sköter köhanteringen, avtal, bevakning och debitering av hyrorna.

Förutom garaget kommer Hamnplan ingå i ett antal gemensamhetsanläggningar. Nedan är de gemensamhetsanläggningar som är kända i dagsläget. Hur många gemensamhetsanläggningar det kommer att bli samt slutlig omfattning är under arbete, och kommer att beslutas under förrättningen hos Lantmäteriet.

Finnboda övriga, med kommunalt deltagande: I denna gemensamhetsanläggning ingår samtliga fastighetsägare samt Nacka kommun. I gemensamhetsanläggningen ingår bland annat Finnboda Varvsväg med skyltanordningar, körytor intill kaj- och gångytor längs Finnboda Varvsväg med tillhörande skyltar, träd, planteringar och bergsslänter. Finnboda Kajväg med tillhörande skyltar. Körytor intill kaj, köryta intill Finnberget och gångytor längs Finnboda Kajväg med tillhörande skyltanordningar, torgyta vid Finnboda Hamnplan, träd, parkbänkar och bergsslänter. Kulturpromenad med tillhörande skyltar och föremål. Gatu- och torgbelysning med tillhörande anordningar. Skyddsrum med tillhörande anordningar.

Finnboda Övriga Media försörjning: I denna gemensamhetsanläggning ingår samtliga fastighetsägare i området. I gemensamhetsanläggningen ingår två teknikhus med tillhörande anordningar. Yttre underhåll av två stycken transformatorstationer fiber- och koaxialnät för kommunikation. Huvudledningar för kall- spill och dagvattenledningar (med undantag för den kommunala dagvattenledningen). Pumpstation vid HSB bostadsrättsförening Finnboda Hamnplan. Vattenmätarbrunn för kallvatten. Brandposter med tillhörande anordningar.

Ytparkeringar Varvsvägen: I denna gemensamhetsanläggning ingår förutom HSB brf Finnboda Hamnplan även HSB bostadsrättsföreningar Finnboda Port-Hage-Dunge-Allé-Dockland samt de kommersiella fastigheterna i området. Anläggningen omfattar ytparkeringar längs Varvsvägen samt på Hamnplan.

Grönområden Finnboda Hamnplan: Deltagande fastigheter är HSB brf Finnboda Hamnplan, HSB brf Finnboda Hamnkontor, HSB brf Finnboda Dockland, Saltsjö Vy och HSB brf Finnboda Pirar. Gemensamhetsanläggningen omfattar körvägar, gångvägar, torgyta vid Finnboda Torg och trappor med tillhörande skyltanordningar, grönytor Finnboda Hamnplan och Finnboda Stapelbädd, trappa och mur vid Finnboda Stapelbädd, sittmöbler, papperskorgar, julgransfot, 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.

Information och hemsida

En hemsida har satts upp och den används frekvent av styrelsen för löpande information.

Produktionsfrågor

Det har under året pågått fortsatta åtgärder som härstammar från produktionen, bland annat har badrummen i radhusen åtgärdats. En annan åtgärd är att brandvarnare har bytts ut hos de medlemmar som haft problem med dem.

Inköp av torktumlare

Vid föregående stämma biföll stämman förslag om inköp av torktumlare till bostadsrättsföreningens två grovtvättstugor. Dessa är beställda.

AVSKRIVNING BYGGNAD, RAK JÄMFÖRELSE MED PROGRESSIV PLAN

Avskrivningen år 2015 är gjord enligt K2, rak plan, 120 år. Innan år 2014 tillämpades för nyproduktion avskrivningen enligt en s.k. progressiv plan, 100 år.

Konsekvensen pga nya avskrivningsregler redovisas enligt nedan:

Korrigerig för avskrivningar K2, rak avskrivningsplan 120 år	2 525 055 kr
Avskrivningar innan konvertering K2, progressiv avskrivningsplan 100 år	<u>-700 000 kr</u>
"Ökad kostnad" pga ny avskrivningsregel	1 825 055 kr
Resultat justerat för avskrivningar =(årets resultat + ökad avskrivn.kost)	739 996 kr



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.

