



HSB BRF FINNBODA HAMNPLAN

ÅRSREDOVISNING 2016



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Finnboda Hamnplan i Nacka

Kallelse ordinarie föreningsstämma 2017

HSB Brf Finnboda Hamnplan i Nacka kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid: 2017-05-16, kl 19:00

Plats: Restaurang Docklands, Finnboda Varvsväg 18

Dagordning - förslag

- 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 ordförande, 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 ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- 23 Ändring av föreningsstadgar
- 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - 24.1. Motion angående förändring av biltrafik på Finnboda Hamnplan
 - 24.2. Motion angående fria tvätttider i tvättstugan
 - 24.3. Motion angående icke fungerande värmesystem
 - 24.4. Motion angående belysning på berget
 - 24.5. Motion angående inköp av dammsugare till tvättstugan

- 24.6. Motion angående bättre sandning
- 24.7. Motion angående skydd mot sittande fåglar
- 24.8. Motion angående porttelefoni
- 24.9. Motion angående lekparken på Finnboda Hamnplan
- 24.10. Motion angående mer information om verksamheten i föreningen
- 24.11. Motion angående utredning av orsak till gråvita fläckar på glas på balkong

25 Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

Rösträtt, ombud och biträde

Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

På föreningsstämma 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 betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är 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 medföra ett biträde.



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

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF FINNBODA HAMNPLAN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 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 (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:72, Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	86	6284
Parkering och garageplatser	45	

Föreningens fastighet är färdigställd 2014. Värde-år är 2014.

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Samfällighet/gemensamhetsanläggning är ännu ej bildade, det planeras under kommande år för garage, markparkering etc.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

För innevarande år har styrelsen planerat för en lackning av portarna samt att måla om golven i sprummen.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-17. Vid stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar, varav en med fullmakt. 

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Allan Leveau	Ordförande
Ann-Marie Hermanson	Vice ordförande
Dominic Chan	Ledamot, sekreterare
Peter Westerståhl	Ledamot
Pär Emteryd	Ledamot
Anita Gustafsson	Ledamot
Fredrik Brorsson	HSB-ledamot
Jonas Leander	Suppleant
Per Håkansson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Allan Leveau, Anne-Marie Hermanson och Anita Gustafsson.

Valberedningen tar fram förslag på omval eller nya medlemmar till styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Allan Leveau, Ann-Marie Hermanson, Dominic Chan och Pär Emteryd. Teckning sker två i förening.

Revisorer

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

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Allan Leveau och Ann-Marie Hermanson.

Valberedning

Valberedningen består av Jan Erik Selenius, Anita Bengtsson och Hassan El Mahdi .

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har ej genomförts på grund av att garantibesiktning genomfördes och garanti finns kvar ytterligare tre år. Vinterdriftfall genomfördes februari 2017.

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.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har en komplett garantibesiktning genomförts under februari och mars i lägenheter, gemensamma utrymmen, fasader och tak. Se separata protokoll.

Det som kvarstår är ett antal utredningspunkter. Efterbesiktning garantibesiktning kommer att genomföras våren 2017.

Övriga väsentliga händelser

Bredbandsbolaget

Styrelsen har nått en överenskommelse med Bredbandsbolaget om kompensation för de brister i leveranser av bredband och TV som föreningens medlemmar drabbats av.

Uppgårelsen innebär att samtliga lägenheter fått programpaketet T-stor installerat under 1 år, samt 250 Mbit in samt 100 ut på vårt bredband, nya routers och nya tv-boxar. De som hade inspelningsbara TV-boxar tidigare har fått den funktionaliteteten i sina nya TV-boxar.

Måsskydd Prov hus 14

Ett sk måsskydd har på prov satts upp på taket på fastigheten utmed Varvsvägen. Provet ska utvärderas i under sommaren 2017.

Extra förråd

10 stycken extra förråd har färdigställts för uthyrning till föreningens medlemmar. Totalt har 6 förråd hyrts ut och 4 finns för uthyrning.

Radonmätning

En radonmätning utförs i ett antal lägenheter under våren 2017.

Nya avtal

Nya avtal avseende snöröjning och förvaltning av fastigheten har tecknats. HSB fick förtroendet att förvalta fastigheteten och snöröjningen utförs även fortsättningsvis av Tingvalla mark.

Informationsskyltar på föreningens mark

Styrelsen har medgivit servitut för propeller på gården samt uppförande av informationsskyltar om Finnbodavarvet på föreningens mark.

Glöggfika

I december månad bjöd föreningen på glögg o kaffe på Docklands. I samband med det tillfället informerade styrelsen om läget i föreningen.

Brandfiltar

Styrelsen har köpt in brandfiltar till samtliga medlemmar i föreningen och dessa delades ut på julglöggen. Det finns brandfiltar kvar till de som inte hämtat sin brandfilt, kontaktperson är Pär Emteryd.

Skadegörelse 13A

Porten i uppgång 13A drabbades av skadegörelse då en blomkruka kastades in genom fönstret. Händelsen har polisanmälts av föreningen och gärningsmannen identifierats. Föreningen har erhållit skadestånd för reparationskostnaderna

Medlemsinformation

Förutom föreningsstämman har 1 öppen information hållits i december. Därutöver informeras medlemmarna löpande via föreningens hemsida, www.svenskbrf.se/finnbodahamnplaninacka. Utskick av nyhetsbrev gjordes i oktober 2016 och ett nytt skickas i slutet av februari 2017. Nyhetsbrev planeras att skickas ut en gång per kvartal.

Gemensamhetsanläggningar

Ett informellt samarbete med övrig brf i Finnboda har inletts i syfte att hitta gemensamma uppfattningar och intressen i de förvaltningsfrågor som rör Finnbodaområdet. Gemensamhetsanläggningar kommer att bildas för garage, ytparkeringar, bergsytor etc. Genom att disponera om yta i garaget skapades totalt sex nya p-platser, tre platser inklusive intäkter kommer att tillfalla Finnboda Hamnplan.

Samarbetskommittén

Elisabeth Svärd, Iréne Söderberg, Annika Aula, Anita Bengtsson och Kristina Hellstrand. Vid vart tredje möte deltar från styrelsen Anita Gustafsson och Jonas Leander. 

Nya stadgar

På grund av ändringar i lagen avseende ekonomiska föreningar kommer uppdatering av föreningens stadgar att påbörjas under 2017.

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 129 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 6 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 395	5 587	5 245
Resultat efter finansiella poster	-1 078	-1 085	-855
Årsavgift*, kr/kvm	658	658	658
Drift**, kr/kvm	425	414	406
Beläning, kr/kvm	9955	9984	10140
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 driftkostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets
	Insatser	Uppl- avgifter	fond	resultat
Belopp vid årets ingång	318 200 000	0	503 497	-1 381 968
Resultatdisposition			201 927	-1 286 986
Årets resultat				-1 078 391
Belopp vid årets slut	318 200 000	0	705 424	-2 668 954

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

Balanserat resultat	-2 467 027
Årets resultat	-1 078 391
Reservering till underhållsfond	-227 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>25 073</u>
Summa till stämmans förfogande	-3 747 345

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-3 747 345
-------------------------	------------

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



Org Nr: 769618-7298

HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka

		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 395 356	5 586 845
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 673 180	-2 598 806
Övriga externa kostnader	Not 3	-100 420	-95 266
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-207 631	-67 765
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 441 010	-2 525 055
Summa rörelsekostnader		-5 422 241	-5 286 892
Rörelseresultat		-26 885	299 953
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	18 654	20 626
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 070 160	-1 405 638
Summa finansiella poster		-1 051 506	-1 385 012
Årets resultat		-1 078 391	-1 085 059



Org Nr: 769618-7298

HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	374 425 871	376 840 492
Inventarier och maskiner	Not 8	167 716	10 355
		<u>374 593 587</u>	<u>376 850 847</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>374 594 087</u>	<u>376 851 347</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 346	52 522
Övriga fordringar	Not 10	2 491 358	2 083 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	307 669	336 372
		<u>2 806 374</u>	<u>2 472 149</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 800 000	2 600 000
Summa omsättningstillgångar		<u>5 606 374</u>	<u>5 072 149</u>
Summa tillgångar		<u>380 200 461</u>	<u>381 923 497</u>



Org Nr: 769618-7298

HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	318 200 000	318 200 000
Yttre underhållsfond	705 424	503 497
	<u>318 905 424</u>	<u>318 703 497</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 668 954	-1 381 968
Årets resultat	-1 078 391	-1 085 059
	<u>-3 747 345</u>	<u>-2 467 027</u>
Summa eget kapital	<u>315 158 079</u>	<u>316 236 470</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 62 559 075	62 739 775
Övriga långfristiga skulder	Not 15 1 211 700	1 384 800
	<u>63 770 775</u>	<u>64 124 575</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	282 645	132 856
Skatteskulder	43 440	712 000
Övriga skulder	Not 16 37 688	5 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 907 835	712 035
	<u>1 271 608</u>	<u>1 562 452</u>
Summa skulder	<u>65 042 383</u>	<u>65 687 027</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>380 200 461</u>	<u>381 923 497</u>



Org Nr: 769618-7298

HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,8 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 23 096 kr. *N*



HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 138 416	4 131 944
Årsavgifter el	230 334	276 918
Årsavgifter vatten	161 828	156 355
Hyror	415 256	523 097
Bredband	214 656	214 420
Övriga intäkter	234 866	284 110
Bruttoomsättning	5 395 356	5 586 845
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	372 594	377 832
Reparationer	131 896	193 024
El	677 529	646 493
Uppvärmning	466 204	471 220
Vatten	343 988	166 873
Sophämtning	148 924	145 891
Fastighetsförsäkring	44 055	42 307
Kabel-TV och bredband	201 997	236 798
Fastighetsskatt	-34 560	78 000
Förvaltningsarvoden	194 460	194 484
Övriga driftskostnader	101 021	45 885
Planerat underhåll	25 073	0
	2 673 180	2 598 806
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	58 352	39 469
Administrationskostnader	12 493	30 597
Extern revision	10 600	10 600
Konsultkostnader	4 375	0
Medlemsavgifter	14 600	14 600
	100 420	95 266
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	134 400	44 400
Revisionsarvode	5 000	3 000
Löner och övriga ersättningar	12 282	0
Sociala avgifter	44 000	15 000
Övriga personalkostnader	11 949	5 365
	207 631	67 765
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	503	669
Ränteintäkter HSB placeringskonto	203	483
Ränteintäkter skattekonto	0	346
Ränteintäkter HSB bunden placering	17 427	18 641
Övriga ränteintäkter	521	487
	18 654	20 626
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 061 760	1 405 638
Övriga räntekostnader	8 400	0
	1 070 160	1 405 638



Org Nr: 769618-7298

HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka

Noter	2016-12-31	2015-12-31
-------	------------	------------

Not 7 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	302 696 000	0
Anskaffningsvärde byggnader	0	247 816 400
Överföring mark till byggnad*	0	54 879 600
Ingående anskaffningsvärde mark	78 560 000	0
Anskaffningsvärde mark	0	133 439 600
Överföring mark till byggnad*	0	-54 879 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	381 256 000	381 256 000
Utgående anskaffningsvärde byggander		302 696 000
Utgående anskaffningsvärde mark		78 560 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		381 256 000
Ingående avskrivningar	-4 415 508	-1 893 042
Årets avskrivningar	-2 414 621	-2 522 466
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 830 129	-4 415 508
Utgående redovisat värde	374 425 871	376 840 492

Not 8 Inventarier och maskiner

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	12 944	0
Årets investeringar	183 750	12 944
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 694	12 944
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 589	0
Årets avskrivningar	-26 389	-2 589
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 978	-2 589
Bokfört värde	167 716	10 355

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	143	9 602
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 732 740	1 188 191
Placeringskonto HSB Stockholm	202 475	202 272
HSB Bostad fastighetsskatt	556 000	556 000
Övriga fordringar	0	127 190
	2 491 358	2 083 256



Org Nr: 769618-7298

HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Not 11

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader

163 684

154 885

Upplupna intäkter

143 985

181 487

307 669

336 372

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

Not 12

Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3-mån HSB Stockholm

2 800 000

2 600 000

2 800 000

2 600 000

Not 13

Förändring av eget kapital

Medlemsinsatser

Yttre uh

Balanserat

Årets resultat

Insatser

Uppl avgifter

fond

resultat

Belopp vid årets ingång

318 200 000

0

503 497

-1 381 968

-1 085 059

Resultatdisposition

201 927

-1 286 986

1 085 059

Årets resultat

-1 078 391

Belopp vid årets slut

318 200 000

0

705 424

-2 668 954

-1 078 391

Not 14

Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut

Lånenummer

Ränta

Ränteändr dag

Belopp

Nästa års amortering

Swedbank hypotek

2853560114

0,84%

2019-03-25

21 019 000

0

Swedbank hypotek

2853560122

2,91%

2018-03-30

20 521 075

180 700

Swedbank hypotek

2854623812

0,89%

2017-06-07

21 019 000

0

62 559 075

180 700

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

62 378 375

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

61 655 575

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

63 056 000

63 056 000

Not 15

Övriga skulder

Hyreskompensation garage år 3-10

0

1 384 800

Hyreskompensation garage år 4-10

1 211 700

0

Not 16

Övriga skulder

Kundfordringar

12 794

0

Momsskuld

24 894

5 561

37 688

5 561

Not 17

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

59 588

95 654

Förutbetalda hyror och avgifter

386 733

342 956

Övriga upplupna kostnader

461 514

273 425

907 835

712 035

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

Not 18

Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



Org Nr: 769618-7298

HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka

Noter

2016-12-31 2015-12-31

Stockholm, den 21 mars 2017


Allan Leveau


Anita Gustavsson


Anne-Mari Hermanson


Dominic Chan


Fredrik Brorson


Peter Westerståhl


Pär Emteryd

Vår revisionsberättelse har 2017-04-26 lämnats beträffande denna årsredovisning


Rolf Törnblad

Av föreningen vald revisor


Joakim Hall

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Hamnplan för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisornas 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Hamnplan för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 överträdelser 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 26 april 2017



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

Nacka 2017-04-23 Förslag till ny Styrelse

HSB bostadsrättsförening Finnboda Hamnplan i Nacka, 13172 Nacka Förtroendevalda för 2017:

1 st. Ledamot från HSB, förslag

Ledamot: Fredrik Brorsson HSB, fortsätter 1 år (invalid 2016, 2 år)

6 st. ordinarie ledamöter, förslag från BRF Finnboda Hamnplan

Ledamot: Peter Edvardsson, lägenhet 33, Finnboda Kajväg 13 C, vald på 1 år

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

Ledamot: Peter Westerståhl, lägenhet 76, Finnboda Varvsväg 14 A, fortsätter 1 år (invalid 2016, 2 år)

Ledamot: Pär Emteryd, lägenhet 5, Finnboda Kajväg 13 A, fortsätter 1 år (invalid 2016, 2 år)

Ledamot: Dominic Chan, lägenhet 25, Finnboda Kajväg 13 B, fortsätter 1 år (invalid 2016, 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 Törnblad, Finnboda Kajväg 13 B, väljs på 1 år

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

För valberedningen:

Jan-Erik Selenius, sammankallande, lägenhet 36, Finnboda Kajväg 13 C, Hassan El Mahdi, lägenhet 2, Finnboda Kajväg 13 A, Anita Bengtsson, lägenhet 11, Finnboda Kajväg 13 A

Förslag ny valberedning

Hassan El Mahdi, sammankallande, lägenhet 2, Finnboda Kajväg 13 A, Anita Bengtsson, lägenhet 11, Finnboda Kajväg 13 A, Helen Lindforss, lägenhet 53, Finnboda Kajväg 14 A

Förslag till ny stadgelydelse avseende följande paragrafer .

(De nya ändringarna rödmarkerad)

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden _____.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

§ 17 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
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 för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av ombud 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
25. föreningsstämmans avslutande

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas samt extra föreningsstämmans avslutande.

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma 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 betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är 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. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 25 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad **senast tre veckor före föreningsstämman**. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna **minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas**.

§ 45 Vissa meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

Styrelsen
Brf Finnboda Hamnplan

Motion till HSB Brf Finnboda hamnplans årsmöte 2017

Det har blivit väldigt uppenbart sedan inflyttning till Finnboda pirar att biltrafiken över Hamnplan ökat och att bilister har en tendens att köra lite för fort än vad som borde vara tillåtet. Många bilister "genar" mellan Finnbodda kajväg 13 A och Finnboda kajväg 15 istället för att köra runt.

För att främja utomhusmiljön för de boende i föreningen och öka säkerheten för gående skulle det vara bra med åtgärder för att komma till rätta med problemen.

- Jag föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att utreda lämpliga åtgärder för att minska biltrafiken över hamnplan.
- Jag föreslår även att stämman ger styrelsen i uppdrag att utreda lämpliga åtgärder för att få bilister att sänka hastigheten i form av hastighetshinder eller likdanande.

Nacka 2017-03-06



Hassan El Mahdi

Lägenhet 2

Styrelsens yttrande över motion inkommen från Hassan El Mahdi angående förändring av biltrafik på Finnboda Hamnplan

Styrelsen anser att frågan är en fråga för gemensamhetsanläggningar (GA) som kan utreda och besluta i frågan.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Motion till årsstämman

Slopa begränsningen för hur många pass som går att boka per månad i Grovtvättstugan.

Gör tvärtom mot idag:

Släpp tvättstugetiderna fria.

Skulle det bli högt tryck i användandet av tvättstugan

får man ta ställning till att begränsa tiderna.

(Idag är tvättstugan mycket lite uppbokad. För det mesta står den oanvänd).

Idag går det bara att boka 6 pass/mån.

Det behövs 2 pass för att hinna tvätta 2 tvättar + torkning och städning

dvs endast 3ggr/mån tillåts jag tvätta idag.

Då våra badrum har begränsade torkutrymmen för sänglinne och större textilier är det praktiskt att tvätta och hänga in i ett stort torkskåp.

Föreningens mindre lägenheter har dessutom en kombinerad tvättmaskin och torktumlare, dvs först tvättar man sen torktumlar man i samma maskin.

Omständigt och tar mycket lång tid.

Elisabeth och Georg Svärd, lgh 74 i 14B

**Styrelsens yttrande över motion inkommen från Elisabeth och Georg Svärd
angående att tillämpa fria tvättider**

Styrelsen anser att fria tvättider inte är tillämplig.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen, men föreslår att öka maximalt tvättpass till 9 pass/månad.

ICKE FUNGERANDE VÄRMESYSTEM

BAKGRUND

Även denna vinter har majoriteten av lägenheterna i 13A drabbats av icke fungerande eller dåligt fungerande element. Problemet har funnits sedan huset var nybyggt 2013 men trots ett flertal felanmälningar, skrivningar i samband med garantibesiktningen med mera kvarstår problemen. Försök att montera bort termostater har prövats utan resultat. Styrelsen har underrättats.

Ett flertal boende i trappuppgången har dessutom problem med badrummens komfortvärme som antingen är helt frånvarande eller knappt märkbar.

I 13A är en bostadsrättsinnehavare nöjd med hur element och komfortvärme fungerar. (En bostadsrättsinnehavare har inte gått att nå.) Övriga har problem med element och/eller komfortvärme i badrummen.

Undertecknande till motionen anser att det är hög tid att problemet med icke fungerande värmeelement och komfortvärme åtgärdas. Vi vill inte tillbringa en femte vinter i tjocka tröjor med extra element på grund av kallras, invirade i filtar i lägenheter där barn inte kan krypa på för kalla golv och vi får erbjuda våra gäster tofflor.

YRKANDE

Att styrelsen anlitar expertis som undersöker anledningen till de icke fungerande värmeelementen och komfortvärmerna. När felsökning genomförts och felkällor identifierats åtgärdas dessa.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Nacka 2017-03-13

Med vänlig hälsning

Anna Grabczak lgh 09 på Finnboda Kajväg 13 A

Anita Bengtsson och Anders Gustafsson lgh 11

Marika Jenstav och Roger Bydler lgh 08

Linnéa Engström lgh 07

Mirsad och Rasema Pezo lgh 06

Håkan Söderlundh och Marianne Björklund lgh 03

Hassan och Johanna El Mahdi lgh 02

Maria Ceder Engebretzen lgh 01

Styrelsens yttrande över motion inkommen från lägenhet 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 och 11 angående icke fungerande värmesystem

Styrelsen anser att förslaget är bra.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

Motion till brf Finnboda Hamplans föreningsstämma den 16 maj 2017

Belysning på trottoaren på Finnboda Varvsväg, vid berget

Bakgrund

Belysning på trottoaren vid berget är nästan obefintlig därför att lampor i sju markbelysningar av åtta har gått sönder. Motionären har frågat förvaltaren i HSB var är orsak att de trasiga lamporna i markbelysningarna inte har byts ut. Jag har fått svaret att lamporna som finns i belysningarna tillverkas inte längre. Några tycker också att lamporna var för bländande. Finnboda Varvsväg vid berget är **för dåligt belyst** och därför ska ny markbelysning installeras i stället den befintliga markbelysningen med trasiga lampor.

Förslag till beslut

Styrelseledamöter som presenterar vår bostadsrättsförening i samfällighetens styrelse ska aktivt arbeta för att belysningen på trottoaren vid berget ska bli bra. Den befintliga gatubelysningen på andra sidan av Finnboda Varvsväg räcker inte i mörka höstkvällar.

Jag föreslår till stämman att min motion ska snarast tas upp i samfällighetens styrelsemöte.

I Nacka den 18 mars 2017

Kristiina Keskitalo
Kristiina Keskitalo

Lägenhet 60

Styrelsens yttrande över motion inkommen från Kristiina Keskitalo angående belysning på trottoaren på Finnboda Varvsväg, vid berget

Styrelsen anser att frågan är en fråga för gemensamhetsanläggningar (GA) som kan utreda och besluta i frågan.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Motion till brf Finnboda Hamnplans föreningsstämma den 16 maj 2017

Dammsugare till tvättstugan i Finnboda Varvsväg 14 B

Bakgrund

Efter avslutad tvätt ska den som har använt tvättstugan städa efter sig. Även golv ska rengöras. Motionären har upplevt att all damm som ligger på golvet är svårt att få bort endast med borste och golvmopp. För en bättre och effektiv städning ska golvet dammsugas före moppning.

Förslag till beslut

Jag föreslår till stämman att en mindre dammsugare ska köpas till tvättstugan. Den får bra plats under bordet i tvättstugan. Dammsugaren ska märkas med märkpenna följande: "Hör till tvättstugan i brf Finnboda Hamnplan".

I Nacka den 18 mars 2017

Kristiina Keskitalo

Kristiina Keskitalo

Lägenhet 60

Styrelsens yttrande över motion inkommen från Kristiina Keskitalo angående att införskaffa dammsugare till tvättstugan i Finnboda Varvsväg 14B

Styrelsen anser att förslaget är bra.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

Motion till brf Finnboda Hamnplans föreningsstämma den 16 maj 2017

Bättre sandning på trottoaren, Finnboda Varvsväg 14 A och B

Bakgrund

Efter snökaos den 6 november 2016 på eftermiddag blev trottoaren på Finnboda Varvsväg 14 A och B mycket halt och risk för att ramla ner där var stor. Först efter några dagar beströddes sand på trottoaren. Många boende valde att gå på körbanan, där var inte lika halt som på trottoaren. Ett benbrott med eventuell operation kostar mycket till samhället samt lidande till patienten och flera veckor sjukskrivning. Fastighetsägaren blir också skadeståndsansvarig för olyckan därför att ingen sand fanns på trottoaren. Trots att det snöar varje vinter tycks det vara svårt för entreprenören att hinna snabbt sanda alla gångvägar och trottoarer efter snöfall.

Förslag till beslutet

Jag föreslår till stämman att styrelsen köper en sandlåda och sand till föreningen. Lådan kan placeras på lämplig plats på gården. Sanden i den kan boende använda i en akut situation efter snökaos eller när det halt på trottoaren.

I Nacka den 19 mars 2017

Kristiina Keskitalo
Kristiina Keskitalo

Lägenhet 60

Styrelsens yttrande över motion inkommen från Kristiina Keskitalo angående bättre sandning på trottoaren, Finnboda Varvsväg 14A och B

Styrelsen anser att sandning utförs enligt det snöröjning, sandning och takskottningsavtal som finns med Tingvalla. Styrelsen har gjort uppföljning och kontroll på att skötselavtal efterföljs.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

SKYDD MOT SITTANDE FÅGLAR

BAKGRUND

Längs med husets takkant sitter fåglar. Dessa fåglar bajsar, sittandes på takkanten och när de flyger iväg, varmed avföringen hamnar på balkonger, husfasad och trottoar. Boendemiljön förfulas av all avföring och ger ett osmickrande intryck.

På ett av grannhusen (Finnboda Varvsväg 14) har skydd mot sittande fåglar satts upp. Ett liknande skydd borde kunna installeras på taket för adresserna Finnboda Kajväg 13 A, B och C.

YRKANDE

Skydd mot sittande fåglar längs husets takkant sätts upp för adresserna Finnboda Kajväg 13 A, B och C.

Med vänlig hälsning

Anna Grabczak, lgh 09
Finnboda Kajväg 13A

Styrelsens yttrande över motion inkommen från Anna Grabczak angående skydd mot sittande fåglar

Styrelsen anser att frågan utreds i dagsläget. Måsskydd har installerats på byggnad Finnboda Varvsväg 14. Man vill under sommaren 2017 titta på om det ger någon effekt innan man även sätter upp på Finnboda Kajväg 13B.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Motion ang. porttelefoni, föreningsstämman 16/5 2017

Vi föreslår att styrelsen får i uppdrag att ordna så att porttelefoni blir tillgänglig i föreningens fastigheter.

Fördelarna är uppenbara:

- som boende behöver man inte dela ut portkoden till ”höger och vänster”
- förenklar för besökande att få kontakt med den som skall besökas

Eftersom porttelefon redan finns installerad och kostnaden via Bredbandsbolaget är relativt låg (prospekt har tidigare lämnats till styrelsen) föreslår vi att motionen bifalles.

Nacka 20/3 2017

Irene Söderberg lgh 73
Glenn Fahlgren
Finnboda Varvsväg 14 B, 2 tr.

Styrelsens yttrande över motion inkommen från Irene Söderberg och Glenn Fahlgren angående porttelefoni

Styrelsen anser att förslaget är bra.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

31 mars 2017

Motion ang. lekparken på Finnboda Hamnplan

Lekparken består av en liten rund sandlåda samt en något större rund konstgräsyta. Sanden från sandlådan sprids över större ytor på Finnboda Hamnplan, in i port, hiss och upp på våningsplan. Sanden smutsar på ett onödigt sätt ner våra annars väl efterhållna portar och fördärvar ofta veckostädningen samma dag den utförts.

Sanden samlas även mot husväggen där den ligger och binder fukt.

Vi vill gärna se en förändring av den lilla runda ytan. Sanden skulle med fördel kunna bytas ut mot konstgräs eller gummimatta och sandbordet ersättas av en markmonterad gungleksak.

Med vänliga hälsningar

Pernilla & Jan-Erik Selenius

Styrelsens yttrande över motion inkommen från Pernilla och Jan-Erik Selenius angående lekparken på Finnboda Hamnplan

Styrelsen anser att frågan är en fråga för gemensamhetsanläggningar (GA) som kan utreda och besluta i frågan.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Motion till föreningsstämman, Finnboda hamnplan 2017

Vi önskar mer information om verksamheten i vår förening samt öppnare dialog mellan styrelsen och föreningens medlemmar.

Därför föreslår vi följande:

1. Regelbundna möten mellan styrelsen/ del av styrelsen och föreningsmedlemmarna för diskussioner om verksamheten i vår förening.
2. Föreningsmedlemmarna ska få tillgång till styrelseprotokollen.

Nacka 31/3-17

Elisabeth och Georg Svärd, lgh 74

Irene Söderberg och Glenn Fahlgren, lgh 73

Styrelsens yttrande över motion inkommen från Elisabeth Svärd, Georg Svärd, Irene Söderberg och Glenn Fahlgren angående mer information i föreningen och öppnare dialog mellan styrelsen och föreningens medlemmar

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Motion till brf Finnboda Hamnplans föreningsstämma den 16 maj 2017

Utredning av orsak till gråvita fläckar på glas i balkongräcken samt åtgärder för att ta borta fläckarna

Bakgrund

Gråvita runda fläckar går inte att tvätta borta från glas i balkongräcken. Motionären har använt vanligt diskmedel för tvättning av glasen. Enligt informationen på föreningens hemsida har flera medlemmar samma problem med glas i balkongräcken.

Enligt lägenhetspärmen (från HSB) bör rengöring av glasen ske minst en gång om året, om då lämpligtvis med mjuk trasa, vatten och mildt diskmedel. Motionären har gjort enligt tillverkarens anvisningar.

Regnvatten rinner från balkongen ovanför och främst till fronten av min balkong. De gråvita fläckarna finns mest där, på fronten.

Förslag till beslut

Jag föreslår till stämman att styrelsen utreder orsak till de gråvita fläckarna. Jag föreslår också att styrelsen tar fram ett förslag på åtgärder för att ta borta de gråvita fläckarna från glasen i balkongräcken.

I Nacka den 31 mars 2017

Kristiina Keskitalo

Kristiina Keskitalo, lägenhet 60, plan 4

Styrelsens yttrande över motion inkommen från Kristiina Keskitalo angående utredning av orsak till gråvita fläckar på glas i balkongräcken samt åtgärder för att ta bort fläckarna

Styrelsen anser att frågan utreds och behandlas i dagsläget.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.



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



HSB – där möjligheterna bor