



**HSB BRF FINNBODA HAMNPLAN**

# **ÅRSREDOVISNING 2017**



**HSB – där möjligheterna bor**

# Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

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

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

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



HSB – där möjligheterna bor

## *HSB Brf Finnboda Hamnplan i Nacka*

### **Kallelse ordinarie föreningsstämma 2018**

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

Datum/tid: 2018-05-15, 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 Ändring av föreningsstadgar
- 23 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
  - 23.1. Motion angående om återvinning av matavfall i Finnboda Hamnplan
  - 23.2. Motion angående 5-årsbesiktning
  - 23.3. Motion angående slagdörrsautomatik
  - 23.4. Motion angående övernattningslägenheten
  - 23.5. Motion angående golvvärmen under sommarhalvåret

- 23.6. Motion angående föreningens utemiljö
- 23.7. Motion angående godkännande av andrahandsupplåtelse
- 23.8. Motion angående trappuppgång 13A
- 23.9. Motion angående icke fungerande värmesystem
- 23.10. Motion angående laddstationer i parkeringsgaragen
- 23.11. Motion angående studiecirkel om att bo i bostadsrätt
- 23.12. Motion angående gråvita fläckar i glasen i flera balkongräcken
- 23.13. Motion angående utvärdering av HSB FTX lösning

## 24 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

2017-01-01 - 2017-12-31

*18*



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:72 i Nacka kommun.

Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	86	6 284
Parkeringar och garageplatser	45	

Föreningens fastighet är färdigställd 2014 med värdeår 2014. Föreningen har med hjälp av Anne Lindholm skickat en ansökan om omprövning av taxeringsbeslut 2014 till Skatteverket den 13/2 2017. Föreningen ansåg att värdeåret borde vara 2013 istället för 2014 med hänvisning till att 81% av fastigheten färdigställts under 2013. Beslut inväntas från Skatteverket.

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

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Samfällighetsföreningen är under bildande, 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

Föreningen har målat soprumsgolv samt lackerat samtliga entréportar under försommaren.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Badrum	Garantireparation
2018	Fotografier Finnboda Varv	Sätts upp i portar/trapphus
2018	Balkong	Utbyte av missfärgade balkongglas





## Förvaltningsberättelse för HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka

### Övriga väsentliga händelser

Föreningen har medverkat till att utöka antalet garageplatser, vilket medfört att föreningen nu har tillgång till ytterligare 4 platser i garaget.

Brandsyn av fastigheten utfördes under våren.

Styrelsen har medverkat till att en energiutredning skett i fastigheten under året med anledning av att elförbrukningen visat sig högre än förväntat. Under utredningen framkom bl.a. att föreningen fått betala hela elkostnaden för det samnyttjade garaget, Korrigering kommer att ske vid årsskiftet, varvid föreningen krediteras de samnyttjade föreningarnas del av elkostnaden. Sammanställning av resultatet av energiutredningen pågår och beräknas vara klar i början av 2018.

På grund av ändringar i lagen avseende ekonomiska föreningar presenterades ett förslag till stadgeändring vid ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2017. Stämman godkände förslaget, men då det fordras två stämmor för att göra en stadgeändring, kommer ärendet att tas upp och avslutas på föreningsstämman 2018.

Styrelsen har till Länsstyrelsen överklagat Nacka Kommuns byggnadslov gällande detaljplan Darvikshem på grund av stor risk för ras från bergsbranten mot Finnboda Varvsväg i samband med sprängningsarbeten för garage på och i platån ovanför.

För att minska trafiken på torget vid ICA har styrelsen bidragit till att 5 parkeringsplatser, avsedda för Icas kunder, flyttats från torget till Varvsvägen.

För att minska trafiken över Hamnplan har beslut fattats tillsammans med övriga berörda föreningar i Finnboda om att sätta upp en bom mellan Brf Hamnkontoret och Brf Hamnplan. Bommen kommer att sättas upp under våren 2018.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16. Vid stämman deltog 38 medlemmar varav 38 var röstberättigade, samt 1 med fullmakt.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anita Gustavsson	Ledamot
Anne-Mari Hermanson	Ledamot
Dominic Chan	Ledamot
Fredrik Brorson	HSB-ledamot
Jonas Leander	Ledamot
Peter Westerståhl	Ledamot
Pär Emteryd	Ledamot

### I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:

Peter Westerståhl	Ledamot
Dominic Chan	Ledamot
Pär Emteryd	Ledamot
Jonas Leander	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit:  
Anne-Mari Hermanson  
Dominic Chan  
Peter Westerståhl  
Pär Emteryd

Teckning sker två i förening.

### Revisorer

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

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har ingen representant i HSB:s fullmäktige.



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Finnroda Hamnplan i Nacka

### Valberedning

Valberedningen består av:  
Hassan El Mahdi  
Anita Bengtsson  
Helen Lindfors

### Underhållsplan

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

Stadqeenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2017-06-02.

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

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 131 (129) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 10 (6) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 283	5 395	5 587	5 245	544
Resultat efter finansiella poster	-1 308	-1 078	-1 085	-855	-23
Årsavgift*, kr/kvm	659	659	658	661	72
Drift**, kr/kvm	418	421	414	404	89
Belåning, kr/kvm***	9 688	9 955	9 984	10 013	25 143
Soliditet	83%	83%	83%	82%	56%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

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

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

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		5 282 612
Rörelsekostnader	-	-5 681 007
Finansiella poster	-	-909 129
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 307 524</b>
Planerat underhåll	+	112 641
Avskrivningar	+	2 533 080
<b>Årets sparande</b>		<b>1 338 197</b>

**Årets sparande per kvm total yta** **213**

77



**Förvaltningsberättelse för HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka****Förändring eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	318 200 000	0	705 424	-2 668 954	-1 078 391
Reservering till fond 2017	0	0	250 000	-250 000	0
Ianspråkstagande av fond 2017	0	0	-112 641	112 641	0
Balanserad i ny räkning	0	0	0	-1 078 391	1 078 391
Upplåtelse lägenheter	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	-1 307 524
Belopp vid årets slut	318 200 000	0	842 783	-3 884 704	-1 307 524

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

Balanserat resultat	-3 747 345
Årets resultat	-1 307 524
Reservering till underhållsfond	-250 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	112 641
Summa till stämmans förfogande	<b>-5 192 229</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	<b>-5 192 229</b>
-------------------------	-------------------

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

**HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 282 612	5 395 356
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 739 951	-2 673 180
Övriga externa kostnader	Not 3	-193 954	-100 420
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-214 022	-207 631
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 533 080	-2 441 010
Summa rörelsekostnader		<u>-5 681 007</u>	<u>-5 422 241</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-398 395</b>	<b>-26 885</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	27 719	18 654
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-936 848</u>	<u>-1 070 160</u>
Summa finansiella poster		-909 129	-1 051 506
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 307 524</b>	<b>-1 078 391</b>

/

**HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	371 919 180	374 425 871
Inventarier och maskiner	Not 8	141 327	167 716
		<u>372 060 507</u>	<u>374 593 587</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>372 061 007</u>	<u>374 594 087</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 418	7 346
Övriga fordringar	Not 10	1 438 057	2 491 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	224 497	307 669
		<u>1 672 973</u>	<u>2 806 374</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 300 000	2 800 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 972 973</u>	<u>5 606 374</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>377 033 980</u></b>	<b><u>380 200 461</u></b>

**HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		318 200 000	318 200 000
Yttre underhållsfond		842 783	705 424
		<u>319 042 783</u>	<u>318 905 424</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 884 704	-2 668 954
Årets resultat		-1 307 524	-1 078 391
		<u>-5 192 229</u>	<u>-3 747 345</u>
Summa eget kapital		<u>313 850 555</u>	<u>315 158 079</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	60 697 675	62 559 075
Övriga långfristiga skulder	Not 15	1 081 875	1 211 700
		<u>61 779 550</u>	<u>63 770 775</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	180 700	0
Leverantörsskulder		247 350	282 645
Skatteskulder		28 362	43 440
Övriga skulder	Not 17	42 367	37 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	905 096	907 835
		<u>1 403 876</u>	<u>1 271 608</u>
Summa skulder		<u>63 183 426</u>	<u>65 042 383</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>377 033 980</u></b>	<b><u>380 200 461</u></b>

**HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 307 524	-1 078 391
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 533 080	2 441 010
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 225 556</u>	<u>1 362 619</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	605 849	210 528
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-48 432</u>	<u>-451 000</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 782 973</u>	<u>1 122 146</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-196 694
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-196 694</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 680 700	-180 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 680 700</u>	<u>-180 700</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>102 273</b>	<b>744 752</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 735 215</b>	<b>3 990 463</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 837 488</b>	<b>4 735 215</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *A*





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

#### 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 0,88 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande 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 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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.



## HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	4 138 416	4 138 416
	Årsavgifter el	162 055	230 334
	Årsavgifter vatten	102 818	161 828
	Hyror	425 370	415 256
	Bredband	214 656	214 656
	Övriga intäkter	239 297	234 866
	Bruttoomsättning	<u>5 282 612</u>	<u>5 395 356</u>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	361 696	372 594
	Reparationer	259 259	131 896
	El	662 556	677 529
	Uppvärmning	478 938	466 204
	Vatten	277 729	343 988
	Sophämtning	145 819	148 924
	Fastighetsförsäkring	44 789	44 055
	Kabel-TV och bredband	222 903	201 997
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-93 078	-34 560
	Förvaltningsarvoden	269 628	194 460
	Övriga driftkostnader	-2 929	101 021
	Planerat underhåll	112 641	25 073
		<u>2 739 951</u>	<u>2 673 180</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	43 737	58 352
	Administrationskostnader	48 998	12 493
	Extern revision	9 600	10 600
	Konsultkostnader	74 159	4 375
	Medlemsavgifter	17 460	14 600
		<u>193 954</u>	<u>100 420</u>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Arvode styrelse	133 000	134 400
	Revisionsarvode	5 000	5 000
	Löner och övriga ersättningar	0	12 282
	Sociala avgifter	43 360	44 000
	Övriga personalkostnader	32 662	11 949
		<u>214 022</u>	<u>207 631</u>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 046	503
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	202	203
	Ränteintäkter skattekonto	11 380	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	14 681	17 427
	Övriga ränteintäkter	409	521
		<u>27 719</u>	<u>18 654</u>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	936 848	1 061 760
	Övriga räntekostnader	0	8 400
		<u>936 848</u>	<u>1 070 160</u>



## HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	302 696 000	302 696 000
Ingående anskaffningsvärde mark	78 560 000	78 560 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>381 256 000</b>	<b>381 256 000</b>
Ingående avskrivningar	-6 830 129	-4 415 508
Årets avskrivningar	-2 506 691	-2 414 621
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 336 820</b>	<b>-6 830 129</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>371 919 180</b>	<b>374 425 871</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	99 000 000	0
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 433 520	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	38 000 000	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>138 433 520</b>	<b>0</b>
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier och maskiner</b>	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	196 694	0
Årets investeringar	0	196 694
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>196 694</b>	<b>196 694</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-28 978	-2 589
Årets avskrivningar	-26 389	-26 389
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-55 367</b>	<b>-28 978</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>141 327</b>	<b>167 716</b>
<b>Not 9</b>	<b>Aktier, andelar och värdepapper</b>	
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	
Skattekonto	11 523	143
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 204 986	1 732 740
Placeringskonto HSB Stockholm	202 677	202 475
Övriga fordringar	18 871	556 000
	<b>1 438 057</b>	<b>2 491 358</b>
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	
Förutbetalda kostnader	222 127	163 684
Upplupna intäkter	2 370	143 985
	<b>224 497</b>	<b>307 669</b>

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

//



**HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka**

<b>Noter</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Not 12</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 300 000	2 800 000
		<b>3 300 000</b>	<b>2 800 000</b>
<b>Not 13</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>		
		Medlemsinsatser	Yttre uh
		Insatser	Uppl avgifter
			fond
			Balanserat
			resultat
			Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	318 200 000	0
	Resultatdisposition		705 424
	Årets resultat		137 359
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>318 200 000</b>	<b>0</b>
			<b>842 783</b>
			<b>-3 884 704</b>
			<b>-1 307 524</b>
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
		Låneinstitut	Lånenummer
			Ränta
			Ränteändr
			dag
			Belopp
			Nästa års
			amortering
	Swedbank hypotek	2853560114	0,84%
	Swedbank hypotek	2853560122	2,91%
	Swedbank hypotek	2854623812	0,75%
			2019-03-25
			2018-03-30
			Rörlig 3-mån
			21 019 000
			20 340 375
			19 519 000
			<b>60 878 375</b>
			<b>180 700</b>
			0
			180 700
			0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		60 697 675
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		59 974 875
	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	63 056 000	63 056 000
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Hyreskompensation garage år 4-10	1 081 875	1 211 700
		<b>1 081 875</b>	<b>1 211 700</b>
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld	180 700	0
		<b>180 700</b>	<b>0</b>
<b>Not 17</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Momsskuld	29 577	24 894
		<b>29 577</b>	<b>24 894</b>
<b>Not 18</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	58 606	59 588
	Förutbetalda hyror och avgifter	405 668	386 733
	Övriga upplupna kostnader	440 822	461 514
		<b>905 096</b>	<b>907 835</b>

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



**HSB brf Finnboda Hamnplan i Nacka**

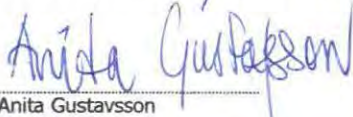
**Noter**

**2017-12-31 2016-12-31**

**Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 17/4 2018

  
Anita Gustavsson

  
Anne-Mari Hermanson

  
Dominic Chan

  
Fredrik Brorson

  
Jonas Leander

  
Peter Westerståhl

  
Pär Emteryd

Vår revisionsberättelse har 2018-04-19 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Pontus Stormsköld

  
Pontus Stormsköld

Av föreningen vald revisor

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 i Nacka för räkenskapsåret 20170101 – 20171231.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Revisoremans 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 revisorsred 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.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå

på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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 Finnroda Hamnplan i Nacka för räkenskapsåret 20170101 - 20171231 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. Revisor 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 revisor 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 revisor 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 19/4 - 2018



Pontus Stormsköld

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

Nacka 2018-04-22 Valberedningens förslag till ny Styrelse

HSB bostadsrättsförening Finnboda Hamnplan i Nacka, 131 72 Nacka  
Förtroendevalda för 2018:

1 st. Ledamot från HSB

Ledamot: Fredrik Brorsson HSB, förslag 2 år

6 st. ordinarie ledamöter

Ledamot: Anne-Mari Hermanson, lägenhet 27, Finnboda kajväg 13 C, fortsätter 1 år  
(invald 2017, 2 år)

Ledamot: Anita Gustafsson, lägenhet 42, Finnboda kajväg 13 C, fortsätter 1 år  
(invald 2017, 2 år)

Ledamot: Peter Westerståhl, lägenhet 76, Finnboda varvsväg 14 A, förslag 2 år

Ledamot: Pär Emteryd, lägenhet 5, Finnboda kajväg 13 A, förslag 2 år

Ledamot: Jan- Erik Selenius, lägenhet 36, Finnboda kajväg 13 C, förslag 2 år

Ledamot: Ellinor Granath, lägenhet 65, Finnboda varvsväg 14 A, förslag 2 år

2 st. suppleanter

Suppleant: Anders Ellström, lägenhet 55, Finnboda varvsväg 14 A, förslag 2 år

Suppleant: Nabih Shahzad, lägenhet 47, Finnboda varvsväg 14 A, förslag 2 år

Revisor och Revisorssuppleant,

Revisor: Rolf Törnblad, Finnboda kajväg 13 B, förslag 1 år

Revisorssuppleant: Roger Bydler, Finnboda kajväg 13 A, förslag 1 år

För valberedningen:

Hassan El Mahdi, sammankallande, lägenhet 2, Finnboda kajväg 13 A, Anita  
Bengtsson, lägenhet 11, Finnboda kajväg 13 A, Helen Lidforss, lägenhet 53,  
Finnboda varvsväg 14 A

Förslag ny valberedning

Hassan El Mahdi, sammankallande, lägenhet 2, Finnboda kajväg 13 A, Anita  
Bengtsson, lägenhet 11, Finnboda kajväg 13 A, Helen Lidforss, lägenhet 53,  
Finnboda varvsväg 14 A

Inför föreningsstämman 2018-05-15 Dagordning - förslag - Valberedningens förslag

#14 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.

Valberedningen föreslår att tilldela styrelsen att fördela inom sig, till valberedningen och övriga som styrelsen delegerat uppgifter till. Arvodet ska utgå till ett belopp om 3 prisbasbelopp, exklusive sociala avgifter.

Valberedningen föreslår att revisorn erhåller 5000kr i arvode.

## 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 om återvinning av matavfall i Finnboda Hamnplan

*Varje svensk ger upphov till närmare 100 kg matavfall per år.*

*En buss som har 55 passagerare kan köra 100 mil på det matavfall som passagerarna producerar per år.*

*Källa: [www.nacka.se/nackavattenavfall/avfall/sophamtning/matavfall/statistik/](http://www.nacka.se/nackavattenavfall/avfall/sophamtning/matavfall/statistik/)*

Vi föreslår att vår förening Finnboda Hamnplan ska börja återvinna matavfall. I Sverige har vi ett nationellt mål att minst 50 % av allt matavfall ska sorteras ut och behandlas biologiskt senast år 2018 och vi tycker att vår förening bör bidra till detta. Nacka kommun ger hushåll och verksamheter möjligheten att sortera ut sitt matavfall och därmed bidra tillsammans till en hållbar framtid och bättre miljö.

För att få ansluta sig till matavfallsinsamlingen enligt Nacka kommun så krävs att bl.a. att nedan förutsättningar uppfylls:

- Matavfallsärren ska få plats och vara tillgängliga för tömning i befintligt eller nytt soputrymme.
- Vi får inte ha säckabonnemang
- Om entreprenören anser att matavfallsinsamling inte fungerar i befintligt eller nytt soputrymme, kan de neka eller avbryta abonnemanget.

Förslag till åtgärd: Att styrelsen utreder möjligheten till återvinning av matavfall i brf Finnboda Hamnplan.

Skickad av:  
Erik Edward och Nathalia Lucas  
Finnboda Kajväg 13B lgh 1302

### **Styrelsens yttrande till motion 1**

Styrelsen anser att förslaget är bra.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

## Motion 2

### Motion inför årsmöte 2018 i Brf. Finnboda Hamnplan.

2018-03-19.

#### Rubrik: 5-årsbesiktning.

Inför 5-årsbesiktningen i höst föreslår jag att styrelsen skickar ut ett formulär till varje hyresgäst med uppmaning att kontrollera eventuella brister sitt närområde i fastigheten, och åiterrapportera ev. fel till styrelsen. (Så som trapphus, källarutrymmen, tvättstuga etc.) Detta formulär (gärna med bifogade kort) ska sen vår representant i Brf:en som kommer att delta i 5-årsbesiktningen ha som stöd i diskussionen med besiktningsmännen. **Det som inte kommer upp i ett slutprotokoll nu kommer vi aldrig någonsin kunna åberopa som fel hos HSB i framtiden. Så detta är en jätteviktig fråga för vår förening.** Jag har tidigare till föreningen löpande påpekat diverse problem jag upptäckt. Jag vet att föreningen skickat detta vidare till HSB i tron att dom ska ta tag i problemen, men dom fel jag påpekat är inte åtgärdade än.

**Nedan följer en sammanställning på dom punkter jag tidigare tagit upp och fortfarande är aktuella, och som kan vara en vägledning för övriga hyresgäster att kontrollera i sitt närområde.**

- 1. Bättringsmålning som gjordes 2014 i entréport 13 A & B är gjord med andra kulörer än originalet. Detta ser för anskrämligt ut och förmodligen måste hela väggen målas om igen både det vita och det gråa. Denna punkt missades helt i 2-årsbesiktningen.*
- 2. Eluttagen i trapphus 13 A "märkt GP PS1" är helt strömlösa.*
- 3. Spricka på väggen på plan 1 i trapphus 13 A i nederkant vid trumman man satt lodrätta lister på efter sprickbildning tidigare.*
- 4. HSB måste stå för en fönstertvätt utvändigt i trapphusen 13 A & B & C mot "Betongparken" som är boven till nedsmutsningen efter sandblästring och div. bilningar och tryckluftsblåsning. HSB har här inte levererat en färdig produkt. (Man köper inte en smutsig ny bil) Kan vi få HSB att även tvätta insidan är detta en bonus.*
- 5. Garaget ingång intill det röda huset har en synlig kabel på insidan till dörröppningen vilket lätt kan bli utsatt för sabotage eller överkan. Blir den utslagen återstår endast entré genom garagedörren. Denna kabel måste sättas ett kabelskydd över.*

#### **Five Deilert Finnboda Kajväg 13 A**

**PS:** Önskar styrelsen att jag skickar kort på felen ovan igen, så gör jag gärna det.



## **Styrelsens yttrande till motion 2**

Styrelsen anser att förslaget är bra.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

## Motion 3

### **MOTION Slagdörrsautomatik.**

2018-03-19

#### **Problembild:**

Vi som bor i port 13 A, upplever att när man öppnar och stänger vår entréport så tar vinden ofta tag i porten och den flyger upp okontrollerat med risk för skador på både port och person. Dessutom måste man manuellt kontrollera att porten verkligen stänger igen när vinden ligger på. Görs inte detta bjuder man obehöriga tillträde till fastigheten.

**Frågan testades av föreningen 2015, men då var förslaget att alla portar skulle utrustas med slagdörrsautomatik. Detta ansågs då vara för dyrt. Nu motionerar jag om att endast vår port 13 A som ligger i blåshålet ska utrustas med slagdörrsautomatik.**

#### **Förslag till lösning:**

Jag föreslår att styrelsen undersöker möjligheten (Kostnaden) för att installera s.k. Slagdörrsautomatik till vår entréport som är utsatt för vinden.

#### **Exempel på lösning:**

**TORMAX 1102** slagdörrsöppnare Elektromekanisk, kraftfull slagdörrsautomatik för lätta och smala dörrar. Med diskret design och kompakt drivhöjd på 85 mm, kan den sättas på i stort sett vilken dörr som helst.



**Eive Deilert Finnboda Kajväg 13 A**

### **Styrelsens yttrande till motion 3**

Styrelsen har tidigare (maj 2016) undersökt kostnaderna för dörröppnare på samtliga portar och bedömt att kostnaden skulle innebära en påtaglig kostnad för föreningen. Förslaget avslogs av styrelsen.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

## Motion 4

### **Motion inför årsmöte 2018 i Brf. Finnboda Hamnplan.**

2018-03-19.

#### **Rubrik: Övernattningslägenheten.**

I samband med att styrelsen efterlyste nya nyckelansvariga till övernattningslägenhet, så gjorde jag ett inlägg på vår hemsida om att vi borde använda samma system till övernattningslägenheten som till tvättstugan, vilket fungerar alldeles utmärkt.

Då skulle vi inte behöva någon nyckelansvarig i framtiden. Nu vill jag i motionsform få denna ide prövad.

#### **Förslaget ser i sin enkelhet ut som följer:**

Vid bokning på av övernattningslägenheten nätet så kopplas lägenhetstaggen till övernattningslägenheten dom dagar och tider jag bokar.

Städning av lägenheten fungerar precis som tidigare, alla som hyr tar naturligtvis sitt ansvar för detta. Skulle nästa hyresgäst ha åsikter om städningen så ska det meddelas styrelsen som meddelar tidigare hyresgäst. Eventuellt kan vi införa en städavgift på såg 200 kr för den som lämnar lägenheten med anmärkningar.

Det blir en viss kostnad att få denna koppling via nätet och lägenhetsdörren. Den kostnaden täcks lätt upp av avgifterna vi betalar vid lån av lägenheten.

**Eive Deilert Finnboda Kajväg 13 A**

#### **Styrelsens yttrande till motion 4**

Styrelsen anser att förslaget är bra och föreslår att utreda möjligheter för implementering av bokningssystem med tagg för övernattningslägenheten.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.



# Motion 5

Motion till kommande årsstämma i BRF Finnboda Hamnplan

Vi önskar att golvvärmen i badrummen också ska kunna vara på under sommaren för komfortens skull då somrarna kan vara kyliga.

Det går ju alltid att sänka värmen med temperaturinställningsratten för den som inte vill ha någon värme på sommaren. Energikostnaden för detta måste vara i det närmaste försumbar.

Med vänlig hälsning

Tommy & Liisa Blomberg

Finnboda Varvsväg 14 B

### **Styrelsens yttrande till motion 5**

Styrelsen anser att förslaget är bra.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

## Motion 6

# MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING FINNBODA HAMNPLAN 2018-05-15

## UTEMILJÖN

### Bakgrund

Jag tycker att det är viktigt med utemiljön i området. Har tidigare lämnat förslag kring förbättringar av Stapelbädden och Hamnplanen. Det behövs mer växtlighet och funktioner för att skapa en bättre utemiljö. Tycker det är viktigt att området runt bostadshusen är inbjudande och är en miljö vi boende (både vuxna och barn) vill vistas i. Där spelar växtlighet kring bostadshusen en viktig roll. Jag tycker även att vi som bor i området bör ha inflytande över vår miljö.

### Förslag till beslut

1. Förslag att det införskaffas cafébord och två stolar vid utgångarna mot Stapelbädden samt ett rejält odlingskärl i metall med klätterväxt.  
Mitt förslag är Grythyttans High-Tech serien, runt bord och två stolar. Det är stabila möbler i industridesign. Det kan bindas ihop med en kedja.  
Ett rejält odlingskärl i metall finns hos bl.a Zetas handelsträdgård och där finns även lämpligt klätterstöd och växter.
2. Förslag är att en trafikskylt samma som den som finns vid infarten till Finnboda hamnplan från Finnboda varvsväg ska finnas vid infarten från andra sidan. Det framgår inte nu att genomfart är förbjuden.
3. Förslag att det bildas en grupp som vill arbeta med utemiljön.

Avsluta med:

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslag 1-3

Stockholm 2018-03-31

Christina Kullander \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Lgt 15 \_\_\_\_\_

### **Styrelsens yttrande till motion 6**

Styrelsen anser att förslagen är bra.

Frågan om trafiken behandlas i GA och styrelsen arbetar för en begränsning och minskning av trafik på Finnboda Hamnplan.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.



## Motion 7

# MOTION TILL HSB BRF FINNBODA HAMNKONTOR I NACKA 2018-05-15

## GODKÄNNANDE AV ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

### Bakgrund

I föreningen stadgar stipuleras att

*"En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andrahand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd."*

1. Boende och köp av en bostadsrätt är för många en stor insats, men också grunden för ett tryggt liv. Köp och ägande innebär finansiella åtaganden, vilket i sin tur alltid är förknippat med risker.
2. Turordningen för att göra avtal för andrahandsupplåtelse är att man som boende/ägare/uthyrare skickar in ansökan till HSB centralt där ansökan även skall innehålla avtal med tänkt hyresgäst. Dvs både parter skall teckna avtalet som bifogas ansökan.
3. Stadgarna är väldigt generella och ger styrelsen full tolkningsfrihet i att bedöma om en medlem i föreningen som önskar hyra ut i andra hand skall anses ha uppgivit ett skäl som styrelsen anser "giltigt"/ok.
4. Vad som är ett skäl för uthyrning för en medlem kan vara ett annat skäl för någon annan. Alla människor har olika livssituationer. Och det finns där vid lag säkert lika många skäl som det finns medlemmar i föreningen.
5. Styrelsen har använt sin tid och föreningens pengar att finansiera en tvist med enskild medlem i Hyresnämnden i ett till synes solklart fall. Där föreningen förlorat aktuellt ärende. Vilket således belastat ekonomin för föreningen och för enskild medlem.

- Även om bostadsrättshavare har *ett skäl* så kan styrelsen tycka något annat. Även om det är fel.
- Bostadsrättshavaren skall ingå avtal med tänkt hyresgäst för att skicka in ansökan, vilket i sig är något bakvänt men skickar också fel signaler till tänkt hyresgäst. Bostadsrättshavaren har hittat en hyresgäst, skrivit avtal men är ändå i händerna på styrelsens som har ett godtyckligt värderande att göra av det angivna skälet, där det heller inte finns några krav kring återkoppling i tid. Förutom att förfarandet känns





något omodernt och bakvänt så sätter det bostadsrättshavaren i en konstig situation visavi den avtalade, men fortfarande ej bekräftade, hyresgästen.

- Styrelsen har och kan belasta föreningens ekonomi i onödan, vilket såklart missgynnar alla medlemmar
- Övriga stadgar, gällande lagstiftning och hur folk "lever sina liv i allmänhet" ger föreningen allt annat nödvändigt skydd avseende brukandet av bostadsrätten.

Sammanfattningsvis så innebär ovan att enskild medlem har en otrygg och osäker situation kring hanteringen av en stor och viktig fråga som kan påverka dess livssituation.

### **Mot bakgrund av ovanstående bör föreningen verka för att enskild medlems trygghet och säkerhet kring andrahandsuthyrning förstärks.**

Sättet det bör göras på är att med en grundinställning i föreningen förutsätta att varje enskild medlem skall äga och ansvara för sitt egna skäl och därför begränsa styrelsens möjlighet att godtyckligt värdera varje enskild medlems skäl för andrahandsupplåtelse.

Ju längre hyresperioder som kan tänkas avses vid andrahandsupplåtelse, desto större finansiell vikt och även potentiellt större ingrepp i enskild medlems livssituation varpå styrelsens begränsning bör fokuseras på "längre" uthyrningsperioder.

### **Förslag till beslut**

Förslag till beslut att genomföra "automatiskt samtycke" till andrahandsupplåtelse. Med automatiskt samtycke menas att styrelsen aldrig värderar den enskilda medlemmens skäl.

Styrelsen skall genom detta förslag alltid ge "automatiskt samtycke" till andrahandsupplåtelse om upplåtelse avser en period om minst tre månader och max 24 månader.

Undantag från automatiskt samtycke *kan* ske i fall där:

- a) Bostadsrättshavaren har haft fler än tre tidigare upplåtelser enligt "automatiskt samtycke" samt att det inte har gått 24 månader sedan senaste andrahandsupplåtelsens hyresperiod avslutats
- b) Bostadsrättshavaren avser att upplåta lägenheten till samma hyresgäst en tredje period

Genom detta förslag får enskild medlem ökad säkerhet och trygghet i en fråga som kan vara av mycket stor vikt för medlemmen, föreningens ekonomi riskerar inte att drabbas p.g.a. godtyckligt värderande av medlems skäl, styrelsen blir effektivare samt att den allmänna tongången flyttas från central kontroll till frihet och ansvar till varje enskild medlem.

Jag föreslår därmed föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2018-03-31

Fredrik Berglund, 740108-0499, Lägenhet 79

## **Styrelsens yttrande till motion 7**

Styrelsens primära uppgift är att se till hela föreningens bästa, båda vad avser aktuella förvaltningsfrågor och framtidsfrågor.

Det är inte, enligt vår uppfattning, förenligt med föreningens bästa att medlemmarna kan hyra ut sin lägenhet i andra hand utan någon som helst kommunikation med, och samtycke från, styrelsen. Styrelsen förlorar då helt den nödvändiga överblicken över vilka som bor i vår förening och det gagnar inte föreningen som helhet.

När styrelsen prövar en ansökan från bostadsrättshavare om att få hyra ut sin lägenhet i andra hand, begärs information om till vem uthyrningen ska ske. På så sätt får vi kontroll över vem eller vilka som befinner sig i lägenheten och i huset i övrigt och hur länge en uthyrning kommer att ske. Föreningen har också rätt att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse från den bostadsrättshavare som hyr ut sin lägenhet. Ett automatiskt samtycke i stadgarna innebär att vi inte kommer ha någon kontroll över vilka som uppehåller sig i huset och inte heller ha möjlighet att ta ut avgiften.

Föreningens styrelse har således ett berättigat intresse i att veta vem som bor i föreningen och på vilka villkor och vill t ex förbehålla sig rätten att avslå men även tidsbegränsa andrahandsuthyrning i syfte att de som bor i föreningen har samma intresse av exempelvis fastigheterna och dess skötsel som övriga föreningsmedlemmar. Vi vill också verka för ett aktivt föreningsliv för engagerade medlemmar vilket vi anser försvåras av oreglerad andrahandsuthyrning.

Bostadsrättshavares möjlighet att få hyra ut sin lägenhet i andra hand regleras i bostadsrättslagen. De skäl man kan åberopa för att få hyra ut sin lägenhet i andra hand har utökats på senare år och får man avslag från styrelsen så kan frågan prövas av hyresnämnden. Styrelsen ser ingen anledning till att reglera den rättigheten ytterligare i stadgarna.

Av de här skälen rekommenderar styrelsen att stämman avslår motionen i sin helhet.

*Motion 8*

## **MOTION TILL HSB BRF FINNBODA HAMNPLAN 2018-03-31**

### **TRAPPUPPGÅNG 13 A**

#### **Bakgrund**

Målning utförd i annan kulör än ursprungsmålning ger amatörmässigt intryck i trappan ovanför våning 3.

6-7 stora sprickor går över två väggar ovanför våning 3.

Spottar utanför varje de boendes lägenhetsdörrar fungerar inte.

El saknas i städuttag på varje våning.

Är dessa fel påtalade på 2-årsbesiktningen och inte åtgärdade eller felaktigt åtgärdade?

#### **Förslag till beslut**

Om ovanstående fel påtalats till tvåårsbesiktningen och inte justerats tillfredsställande behöver de åtgärdas och betalas genom tvåårsbesiktningen- Om inte behöver de felanmälas i första hand eller överföras till femårsbesiktningen enligt vad styrelsen finner lämpligt.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2018-03-31

Anita Bengtsson

Lghnr 11

### **Styrelsens yttrande till motion 8**

Styrelsen anser att förslaget är bra.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.





HSB – där möjligheterna bor

Motion 9

1 (2)

## MOTION TILL HSB BRF FINNBODA HAMN FÖRENINGSTÄMMA DEN 2018-05-15

### ICKE FUNGERANDE VÄRMESYSTEM

#### Bakgrund

Även denna vinter är majoriteten av lägenheterna i 13A drabbade av icke fungerande eller dåligt fungerande element. Problemet har funnits sedan huset var nybyggt 2013 men trots ett flertal felanmälningar och skrivningar i samband med garantibesiktningen har problemet kvarstått under en stor del av vintern 2017-2018. Styrelsen har underrättats.

Undertecknande till motionen anser att det är hög tid att problemet med icke fungerande värmeelement åtgärdas. Lägenheterna ska kunna värmas till rimlig temperatur hela vintern och klara av köldknäppar. Vi vill inte tillbringa en sjätte vinter i tjocka tröjor, invirade i filtar med extra element, värmebläkt eller öppen ugn som värmekälla.

Denna motion är en repris på förra årets motion med undantag för badrummens komfortvärme, som för en månad sedan åtgärdades, förhoppningsvis med bestående resultat.

#### Förslag till beslut

Att styrelsen anlitar expertis som undersöker anledningen till de icke fungerande eller delvis fungerande värmeelementen. När felsökning genomförts och felkällor identifierats åtgärdas dessa. Vi vill ha en garanti på att värmen fungerar hela nästa säsong – innan tiden för garantibesiktningen gått ut.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2018-03-27

Anita Bengtsson och Anders Gustafsson

Lgh 11

Anna Grabczak

Lgh 9

Marika Jenstav och Roger Bydler

Lgh 8





Engström

Lgh 7

HSB - där möjligheterna bor

Mirzad och Rasema Pezo

Lgh 6

Per och Ulrika Emteryd

Lgh 5

Eive och Yvonne Deilert

Lgh 4

Håkan Söderlund och Marianne Björklund

Lgh 3

Hassan och Johanna El Mahdi

Lgh 2

Pär Engebretzen och Maria Ceder Engebretzen

Lgh 1

### **Styrelsens yttrande till motion 9**

Styrelsen anser att förslaget är bra.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

## Motion 10

# MOTION TILL HSB BRF FINNBODA HAMNPLAN FÖRENINGSTÄMMA DEN 20180331

## LADDSTATIONER I PAKERINGSGARAGEN

### Bakgrund

I ljuset av det allt ökande intresset för olika typer av elbilar bör föreningen kunna erbjuda laddstationer. För att en laddhybrid alls ska bli lönsam krävs möjlighet att ladda den under natten, medan det för en elbil är mer eller mindre en förutsättning för dess användning att laddning kan ske vid bostaden.

Vi är övertygade om att intresset för elbilar/laddhybrider kommer att öka drastiskt i och med att allt fler nya och prismässigt mer överkomliga modeller kommer ut på marknaden. Från 1 juli 2018 införs ett Bonus Malus upplägg som innebär att bilar med låga utsläpp får en bonus – elbilar 60 000 kronor – och bensin- och dieseldrivna bilar får ett kostnadspålägg beroende av utsläppens storlek. Dessutom är nya regler på gång som innebär att kommuner kan införa miljözoner, vilket innebär begränsningar för bensin- och dieseldrivna bilar. Sammantaget innebär detta starka incitament för att vid bilbyte köpa elbilar och laddhybrider.

Vi tror att kunna erbjuda laddstationer gör vår bostadsrättsförening mer attraktiv och därmed mer intressant för nya köpare. Vad gäller ägare av elbilar kommer sannolikt ett krav vid köp av bostadsrätt vara att laddningsmöjlighet finns.

### Förslag till beslut

Vi föreslår att styrelsen, efter att ha utrett de tekniska och ekonomiska förutsättningarna, agerar för att installera och erbjuda laddstationer för elbilar och laddhybrider i parkeringsgaragen.

Avsluta med:

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2018-03-28

Anders Gustafsson Lghnr 11

Roger Bydler Lghnr 8

### **Styrelsens yttrande till motion 10**

Styrelsen anser att förslagen är bra.

Frågan om trafiken behandlas i GA och styrelsen verkar för implementation av laddstationer i parkeringsgaragen.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

## Motion 11

### **Motion till brf Finnboda Hamnplans föreningsstämma 15 maj 2018**

#### **Studiecirkel om att bo i bostadsrätt**

För medlemmar i bostadsrättsföreningen Finnboda Hamnplan ges möjligheter att delta i en studiecirkel om att bo bostadsrätt med start hösten 2018. Utifrån vår förening skräddarsys en kurs för oss. En kurs för dem som känner engagemang och vill veta mer om att bo i bostadsrätt och som kanske också är intresserade av att bli förtroendevald eller som redan är det.

Jag vill att årsmötet tillstyrker försök att anordna en kurs och ger styrelsen i uppdrag att undersöka intresset bland medlemmarna. Motionären kan åta sig att sköta det praktiska frågorna kring kursen.

Finnboda Hamnplan söndagen den 25 mars 2018.  
Georg Svärd, lägenhet 74 Finnboda Varvsväg 14B



### **Styrelsens yttrande till motion 11**

Styrelsen anser att förslagen är bra.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

## Motion till föreningsstämma den 15 maj 2018 i brf Finnboda Hamnplan

### Gråvita fläckar i glasen i flera balkongräcken (besiktnings- anmärkningar)

#### Bakgrund

Motionären skrev en motion till förra årets föreningsstämma om gråvita fläckar i glasen i balkongräcken. Fläckarna gick inte att tvätta borta enligt skötselinstruktionen i lägenhetspärmen från HSB. Fläckarna är också **besiktningsanmärkningar** i flera balkonger. Motionären föreslog till stämman år 2017 att styrelsen utreder orsak till de gråvita fläckarna och tar fram ett förslag på åtgärder för borttagning av fläckarna. Styrelsens svar var att frågan utreds och behandlas i dagsläget och stämman avslög motionen.

**Den 18 september 2017** skrev jag e-post till styrelsen för att veta hur har det gått med utredning av orsak till de gråvita fläckarna på glasen samt vilka åtgärder har beslutats att ta borta fläckarna. Styrelsen svarade att besiktningsmannen har två veckor tidigare tagit två glasskivor för analys.

**Den 12 november 2017** skriver styrelsen att besiktningsmannen har informerat styrelsen att analysproven är gjorda och analysrapport håller på att sammanställas av analysföretaget. Sedan kommer man att sammankalla och redovisa resultaten på parterna och samråda för hur man vill gå vidare i ärendet. Styrelsen kommer att informera mera när resultaten är redovisade, vilket inte än har gjorts. Ytterligare information om planerade åtgärder för att tvätta borta de gråvita fläckarna i glasen har inte heller meddelats till medlemmarna vid skrivande av denna motion den 29 mars 2018.

Det har gått nästan **ett år** när besiktningsman inspekterade balkongglasen i april 2017. Medlemmarna har väntat oacceptabel lång tid för information om analysvaren och också vilka åtgärder har beslutats att ta borta de gråvita fläckarna från glasen i balkongräcken.

### Förslag till beslut

Jag föreslår till stämman att styrelsen utan dröjsmål informerar medlemmar om analysvaren (de var färdiga redan november 2017) och arbetar också utan dröjsmål för att komma överens med HSB för att de gråvita fläckarna tas borta. Även åtgärder ska planeras för att gråvita fläckarna inte kommer tillbaka på glasen i balkongräcken.

I Nacka den 29 mars 2018

*Kristiina Keskitalo*  
Kristiina Keskitalo

Finnboda Varvsväg 14 A, plan 4

Lägenhet 60

Det finns en balkong över min balkong och regnvatten rinner rejält från den översta balkongen till mina balkongglasen.

## Styrelsen

2018-03-31

Jag har rättat till ett skrivfel i rubriken i min motion. Vi är bostadsrättsförening, inte bostadsförening . Så använd texten i utgåva 2 för min motion till årsstämman.

Hälsningar Kristiina Keskitalo, lägenhet 60

### **Styrelsens yttrande till motion 12**

Styrelsen anser att förslagen är bra.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.



## Motion 13

### Motion inför årsmöte 2018 i Brf. Finnboda Hamnplan.

2018-03-21.

#### Rubrik: Utvärdering av HSB FTX-lösning.

Bifogad artikel är från **2012** och beskriver hur vår förening kommer att bli ett försöksprojekt för ett nytt sätt att värma fastigheter.

*HSB Kallar lösningen för **HSB FTX** och bygger på att ett förvärmningsbatteri höjer temperaturen på uteluften innan den når värmeväxlaren. Uteluften hämtas i berggrunden genom att man borrar tre hål på 230 m under huskroppen.*

I artikeln kan man utläsa att projektet (2012) än så länge endast finns på skrivbordet. Och tidigast 2014 ska man kunna utvärdera hur kalkylerna stämmer med verkligheten.

**Nu har vi 2018 och en utvärdering från HSB sida borde vara gjord.**

**Resultatet** av den utvärderingen vill jag att styrelsen tar upp med HSB och att vi medlemmar därefter får en redogörelse.

**PS:** Kan det vara så illa att det är detta experiment som orsakar att vi har problem med att få tillfredställande temperaturen inomhus?

**Folkhälsomyndigheten** rekommenderar att temperaturen i en lägenhet bör vara mellan 20 och 23 grader. Temperaturen ska aldrig vara lägre än 18 grader, och inte varmare än 26 grader på sommaren.

#### **Eive Deilert Finnboda Kajväg 13 A**





- energi-miljo - <http://www.energi-miljo.se> -

## HSB lanserar ny FTX-lösning

Posted By [Anne](#) On Juni 19, 2012 @ 7:19 am In [Senaste nytt](#) | [2 Comments](#)

Hur minska koldioxidutsläppen från bebyggelsen? Nu lanserar HSB en egen lösning, baserad på lågvärdig energi som sätts in före värmväxlaren i ett FTX-system. Lösningen beräknas kunna minska energianvändningen med knappt 8 kWh/kvm, år i ett nybyggnadsprojekt, men finns ännu bara på ritbordet.



[1]

*Roland Jonsson, HSB presenterar ny FTX-lösning 19 juni 2012. Foto: Mark Kretz*

**Vad händer om** FTX-aggregatet aldrig får kallare tilluft än -5 °C? Om det så att säga flyttas till varmare breddgrader? Roland Jonsson, energichef på HSB Riksförbund, och Robert Andersson, projektledare installation på HSB Bostad, har räknat på det. De sökte ett sätt att minska byggnaders klimatpåverkan och sökarljuset riktades snart mot FTX-aggregatets funktion och behovet av koldioxidgenererande spetsvärme kalla vinterdagar. Lösningen är enkel: ett förvärmningsbatteri höjer temperaturen på uteluften innan den når värmväxlaren. Energinvändningen minskade enligt beräkningarna med nära 8 kWh/kvm, år i de hus som kalkylen gäller, jämfört med en standardlösning med FTX och eftervärmningsbatteri.

- En biprodukt är att vi får möjlighet till tempererad tilluft sommartid, eftersom uteluften kyls när vi återladdar berget, säger Robert Andersson.

### 85 lägenheter

Tekniken ska installeras i två bostadshus med inflyttning nästa höst. Just nu pågår uppförandet av byggnaderna i Nacka utanför Stockholm, parallellt med upphandlingen av den installationsteknik som krävs. Totalt handlar det om 85 lägenheter och omkring 9 000 kvm Atemp.

Varje hus får sitt eget luftbehandlingsaggregat och tre 230 meter djupa borrhål. Byggnaderna kommer att ägas av en bostadsrättsförening, men ventilationen ska övervakas extra noga av HSB:s folk. Roland Jonsson menar att tekniken har stor potential och har döpt konceptet till "HSB FTX". Tanken är att den ska få samma genomslag som en gång sopnedkastet - ett exempel på HSB:s innovationsförmåga inom bostadsbyggande.

- Vi ville trolia aggregatet till varmare breddgrader, och se till att det får så bra förutsättningar som möjligt, säger Roland Jonsson.

Att värma luften före värmväxlaren är egentligen ingen bra affär. Även stora temperaturförändringar före ger ganska små resultat efter växlaren. I HSB-fallet har man dock valt en värmekälla som är i stort sett gratis, bortsett från investeringskostnaden. Lösningen bygger på att utnyttja borrhål som energibrunnar för förvärmning av utomhusluften. Inga värmepumpar används, utan endast cirkulationspumpar mellan borrhålen och förvärmningsbatterierna. Värmen från borrhålen räcker för att höja temperaturen på tilluften så att avfrostningsbehovet försvinner och inblåsningstemperaturen blir minst 18 °C vid utetemperaturer ner till -12 °C. Det är i detta vinterdriftfall den stora miljövinsten finns, enligt Roland Jonsson.

- Det är en liten del av den totala energianvändningen, men den är väldigt smutsig. Avfrostning och eftervärmning ger en väldigt ogynnsam effektkurva, säger han.

### Ersätter olja och kol

Det han talar om är spetskraften, den reservkraft som kopplas in när efterfrågan på el är som allra störst på vintern. I fjärrvärmesystem kan det handla om oljeeldning, i elnätet om kolkraft. I sitt räkneexempel kalkylerar HSB med att denna spetsvärme genererar



omkring 400 gram koldioxid per kWh fjärrvärme vid oljeeldad spetslast, vilket skulle innebära 28 ton koldioxid mindre per år för de två husen i Nacka, jämfört med om de byggts med konventionell teknik. Det är med tanke på detta man undvikit värmepumpar, som skulle ha använt mer el än den nu valda lösningen. Robert Andersson har räknat på verkningsgraden.

- Energin som går åt är 1/8 av vad vi får ut, inräknat tryckfallet i kanalen. En värmepump skulle kanske ge 3 kWh per köpt kWh. Vi får ut 8,5 kWh per köpt kWh, säger han.

#### Tror på 70 000 kWh i besparing

Han har räknat på installationen, och fått fram en besparing på knappt 70 000 kWh per år för de båda husen tillsammans, efter att ha dragit bort energianvändningen för ökat tryckfall över förvärmningsbatterierna (4 200 kWh/år), cirkulationspumparna vid vinterdrift per år (3 250 kWh) och sommar drift (1 950 kWh). Förvärmningen kan även göra nytta genom att skapa goda förutsättningar för värmeåtervinningen i luftbehandlingsaggregatet. Totalt räknar HSB med 2 500 timmar per år med temperaturer under 0 grader. Robert Andersson lämnar också ett exempel på ett vinterdriftfall med utomhustemperaturen -12 °C. Förvärmningsbatteriet värmer då utomhusluften till 0 °C. I motströmsväxlaren värmeväxlas luften mot 22 °C varm inomhusluft och når därmed 18 °C utan eftervärmning.

Blir det kallare än -12 °C kan både avfrostning och eftervärmningsbatteri behövas. Enligt de klimatdata HSB använder infaller dessa temperaturförhållanden färre än 200 timmar per år i Stockholmsområdet. Hur ser då ekonomin ut?

- Installationskostnaden inklusive borrhålen är under 800 000 kronor. Vi har uppskattat återbetalningstiden till cirka 10 till 12 år. Då har vi bara tittat på energibesparingen. Tar man med sänkningen av den fasta avgiften på fjärrvärmeså sjunker återbetalningstiden till cirka 7 år. Man kan också räkna med noll års återbetalning om köparna är villiga att betala 200 kronor extra per kvadratmeter för bostaden eftersom de får en bostad utan övertemperaturer på sommaren, säger Roland Jonsson.

#### Överväger avloppsvärmeväxlare

Tekniken är användbar både för nyproduktion och vid renovering, hävdar han. Den är även leverantörsberoende. Borrhålens längd kan varieras för att kompensera aggregatens olika grad av värmeåtervinning. HSB överväger också att sätta in avloppsvärmeväxlare i de nu aktuella husen, för att använda som spetsvärme till förvärmaren.

Roland Jonsson och Robert Andersson har dock stött på ett problem redan på det teoretiska stadiet.

- Det som inte är utvecklat är styrfunktionen som behövs för att få rätt temperatur före FTX-aggregatet. Det blir också knepigt när det kommer till återladdning och kyla. Exakt hur styrfunktionen ser ut måste vi prova oss fram till, säger Robert Andersson. "HSB FTX" finns alltså än så länge endast på ritbordet. Hur väl kalkylerna stämmer med verkligheten vet vi inte förrän tidigast 2014.

**Text Ingar Lindholm, Energi & Miljö nr 6-7/12 sid 22-23**

- **Fakta HSB-projektet i Nacka**

Två flerbostadshus, totalt 85 lägenheter och 9 000 kvm Atemp. Inflyttningsklara 2013

**FTX-ventilationen** (alla data gäller båda husen sammanslagna): Flöde 3 200 l/s Motströmsvärmeväxlare

**Energibrunnarna:** 6 borrhål på 230 meter 3,78 l vätskeflöde per sekund Tillloppstemperatur och returtemperatur varierar med årstiderna.

**Uppvärmning:** Radiatorer, fjärrvärme.

Article printed from energi-miljö: <http://www.energi-miljo.se>

URL to article: <http://www.energi-miljo.se/aktuellt/senaste-nytt/hsb-lanserar-ny-ftx-losning/>

URLs in this post:

[1] Image: <http://www.energi-miljo.se/aktuellt/senaste-nytt/hsb-lanserar-ny-ftx-losning/1809/>

### **Styrelsens yttrande till motion 13**

Styrelsen anser att förslagen är bra.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.





## FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Fullmakt ges till \_\_\_\_\_  
att företräda \_\_\_\_\_  
med lägenhetsnummer i \_\_\_\_\_  
bostadsrättsförening HSB brf \_\_\_\_\_

### Underskrift bostadsrättshavare

\_\_\_\_\_  
Ort

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Namn

\_\_\_\_\_  
Underskrift

spara som...

Fullmakten behöver inte vara bevitnad.



**HSB – där möjligheterna bor**

# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda pant** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



**HSB – där möjligheterna bor**