



HSB BRF FINNBODA DUNGE 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.



Org Nr: 769612-1305

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Org.nr: 769612-1305

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF FINNBODA DUNGE I NACKA

Styrelsen får härmed för verksamhetsåret 2016-01-01 – 2016-12-31 avge årsredovisning för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka organisationsnummer 769612-1305.

Föreningen bildades 21 januari 2005 och registrerades hos Bolagsverket den 14 februari 2005. Föreningen är bildad för att äga och förvalta fastigheten Sicklaön 37:63 inom Finnboda Varv, Nacka kommun

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal
Bostadsrätter	74
Lokaler	1
Parkeringsplatser utomhus	22
Garageplatser	50
MC plats i garage	2

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

Samfällighetsförening/gemensamhetsanläggningar

Finnboda Dunge är delägare i samfällighetsföreningen "Finnboda Hamn Samfällighetsförening"

I samfällighetsföreningen finns fyra stycken gemensamhetsanläggningar:

- GA 103 – Garage
- GA 120 – Körvägar och grönytor vid Finnboda Park
- GA 122 – Ytparkeringar Finnboda Parkväg och Kvarnholmsvägen
- GA 123 – Lekplats

Det finns även tre stycken gemensamhetsanläggningar som är delägarförvaltade där Brf Finnboda Dunge är med.

- GA 124 – Dagvattenledningar
- GA 125 – Vattenledningar
- GA 121 – Spillvattenledningar

Uthyrningen av Dunges garageplatser har under året varit hög.

Alla Gemensamhetsanläggningar förutom GA103 (garage) har tillkommit under 2016.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna vid årsskiftet 2016/2017.

Genomfört och planerat underhåll

- Byte av lås, gångjärn och karmar i portdörrar och soprum
- Uppsättning av hängrännor på översta våningarna
- Uppsättning av snörasskydd
- Gjort om golv i soprum

Pågående eller framtida underhåll

- Målning av träpanel runt fasader
- Ventilationsfilter i alla lägenheter har bytts ut

Ekonomihändelser

Delar av föreningens likvida medel har placerats på räntebundna konton med tre månaders löptid samt på placeringskonto. Delar av de likvida medlen kommer att användas för planerat underhåll av fastigheten under 2017. Två av föreningens lån har lagts om till en lägre ränta med en löptid på 1 år vardera

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26. Vid stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Under perioden 2016-01-01 till och med 2016-05-26 hade styrelsen följande sammansättning:

Ordförande	Britt Kördel
Vice ordförande	Jenny Schmidt
Ledamot/sekreterare	Johan Ohlsson
Ledamot	Pär Lönn
Ledamot	Henrik Zetterholm
Ledamot	Daniel Lindberg
Ledamot	Raeford Tyndall
Ledamot	Bengt Persson (HSB-ledamot)
Suppleant	Susana Saletic
Suppleant	Erica Cook

Under perioden 2016-05-26 till och med 2016-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

		Återstående mandatperiod
Ordförande	Jessica McLellan	1 år
Vice ordförande	Björn Olander	1 år
Ledamot/sekreterare	Johan Ohlsson	0 år
Ledamot	Pär Lönn	0 år
Ledamot	Henrik Zetterholm	1 år
Ledamot	Tobias Bergström	1 år
Ledamot	Bengt Persson (HSB-ledamot)	tills vidare
Ledamot	Raeford Tyndall	0 år
Suppleant	Mia Björk	0 år
Suppleant	Erica Cook	0 år

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Ohlsson, Pär Lönn, Raeford Tyndall, Erica Cook och Mia Björk.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare fram till föreningsstämma den 7 maj 2015 har varit Britt Kördel, Jenny Schmidt, Erik Johan Ohlsson och Pär Lönn, två i förening. Efter föreningsstämman tecknas föreningens firma av Jessica McLellan, Johan Ohlsson, Henrik Zetterholm och Pär Lönn. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Olof Rondin	Föreningsvald ordinarie
Maria Englund	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Martin Jerrskog och Johanna Wallfors

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 116 medlemmar varav HSB Stockholm är en, fördelade på 74 stycken lägenheter vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 8 stycken överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (ifylls av ekonom)

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5141	5072	5097	5032	4725
Resultat efter finansiella poster	-780	-863	474	211	309
Årsavgift*, kr/kvm	732	732	732	732	707
Drift**, kr/kvm	506	459	448	464	428
Belåning, kr/kvm	6940	7036	7083	7131	7179
Soliditet, %	83	82	82	82	81

(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.

W

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	- 1 190 439
Årets resultat	-779 971
Reservering till underhållsfond	-323 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>90 000</u>
Summa till stämmans förfogande	- 2 203 410

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	- 2 203 410
-------------------------	-------------

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

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 135 657	5 141 230
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 907 449	-2 647 893
Övriga externa kostnader	Not 3	-131 903	-56 552
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-193 934	-252 564
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 782 935	-1 782 935
Summa rörelsekostnader		-5 016 221	-4 739 945
Rörelseresultat		119 435	401 286
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	17 039	15 682
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-704 412	-1 196 940
Summa finansiella poster		-687 373	-1 181 257
Årets resultat		-567 937	-779 972

22

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	224 629 277	226 412 212
		<u>224 629 277</u>	<u>226 412 212</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>224 629 777</u>	<u>226 412 712</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 025	1 707
Övriga fordringar	Not 9	1 671 498	794 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	175 218	168 812
		<u>1 848 741</u>	<u>964 633</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 500 000	2 500 000
Kassa och bank	Not 12	39 310	23 726
Summa omsättningstillgångar		<u>4 388 050</u>	<u>3 488 359</u>
Summa tillgångar		<u>229 017 827</u>	<u>229 901 071</u>

2017

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

190 327 000

190 327 000

Yttre underhållsfond

997 077

725 879

191 324 077

191 052 879*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-2 241 609

-1 190 439

Årets resultat

-567 937

-779 972

-2 809 546

-1 970 411

Summa eget kapital

188 514 530

189 082 468**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

38 998 000

39 268 000

38 998 000

39 268 000*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

270 000

270 000

Leverantörsskulder

214 629

185 668

Skatteskulder

88 362

45 698

Övriga skulder

Not 16

43 056

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

889 250

1 049 237

1 505 297

1 550 603

Summa skulder

40 503 297

40 818 603**Summa eget kapital och skulder**

229 017 827

229 901 071*lm*

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-567 937	-779 972
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 782 935	1 782 935
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 214 998	1 002 963
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 487	-12 425
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-45 306	246 538
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 165 205	1 237 076
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-270 000	-270 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-270 000	-270 000
Årets kassaflöde	895 205	967 076
Likvida medel vid årets början	3 237 970	2 270 894
Likvida medel vid årets slut	4 133 175	3 237 970

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



HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge 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 0,87 % 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 1 268 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.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat från föregående år och uppgår till 2 582 618 kr.

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 141 368	4 141 368
	Årsavgifter el	342 306	345 297
	Hyrer	639 400	643 300
	Övriga intäkter	31 118	55 565
	Bruttoomsättning	5 154 192	5 185 530
	Avgifts- och hyresbortfall	-18 535	-44 300
		5 135 657	5 141 230
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	617 166	423 270
	Reparationer	168 138	328 298
	El	296 105	261 483
	Uppvärmning	717 156	652 506
	Vatten	159 122	230 000
	Sophämtning	111 967	109 946
	Fastighetsförsäkring	54 489	52 486
	Kabel-TV och bredband	159 483	164 080
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	83 920	82 075
	Förvaltningsarvoden	242 623	225 386
	Övriga driftkostnader	30 478	28 363
	Planerat underhåll	266 802	90 000
		2 907 449	2 647 893
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 111	0
	Administrationskostnader	97 017	32 691
	Extern revision	10 375	9 450
	Konsultkostnader	0	1 011
	Medlemsavgifter	13 400	13 400
		131 903	56 552
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	133 500	178 987
	Revisionsarvode	5 000	2 000
	Övriga arvoden	5 000	12 001
	Sociala avgifter	40 434	59 576
	Övriga personalkostnader	10 000	0
		193 934	252 564
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	395	276
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	103	592
	Ränteintäkter skattekonto	297	32
	Ränteintäkter HSB bunden placering	15 720	14 582
	Övriga ränteintäkter	524	201
		17 039	15 682
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	701 615	1 118 747
	Ränteswap kostnader	0	78 005
	Övriga räntekostnader	2 797	188
		704 412	1 196 940

np

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	204 935 000	204 935 000
Ingående anskaffningsvärde mark	27 050 000	27 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 985 000	231 985 000
 Ingående avskrivningar	-5 572 788	-3 789 853
Årets avskrivningar	-1 782 935	-1 782 935
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 355 723	-5 572 788
 Utgående redovisat värde	224 629 277	226 412 212
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	20 916 000	18 000 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	35 000 000
Summa taxeringsvärde	140 916 000	134 000 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
 Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	77 632	14 561
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 532 285	652 766
Placeringskonto HSB Stockholm	61 581	61 478
Övriga fordringar	0	65 309
	1 671 498	794 114
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	171 180	166 808
Upplupna intäkter	4 038	2 004
	175 218	168 812
 Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 500 000	2 500 000
	2 500 000	2 500 000

32

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Noter		2016-12-31		2015-12-31	
Not 12	Kassa och bank				
	Handkassa		29 018		23 726
	Nordea		10 292		0
			39 310		23 726
Not 13	Förändring av eget kapital				
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	
		Insatser	Uppl avgifter	resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	190 327 000	0	-1 190 439	-779 972
	Resultatdisposition		271 198	-1 051 170	779 972
	Årets resultat				-567 937
	Belopp vid årets slut	190 327 000	0	-2 241 609	-567 937
Not 14	Skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788584721	2,21%	2019-06-09	10 500 000
	Nordea Hypotek	39788720269	0,13%	2017-04-08	10 500 000
	Nordea Hypotek	39788747043	0,17%	2017-05-27	10 500 000
	SE-Banken Bolån	34015279	3,45%	2017-08-28	7 768 000
					39 268 000
					270 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				38 998 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				37 918 000
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			41 801 000	41 801 000
Not 15	Övriga skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld			270 000	270 000
				270 000	270 000
Not 16	Övriga skulder				
	Källskatt			43 056	0
				43 056	0
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			46 956	112 240
	Förutbetalda hyror och avgifter			388 696	386 642
	Övriga upplupna kostnader			453 598	550 355
				889 250	1 049 237
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda 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				



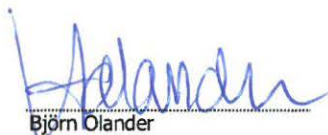
HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

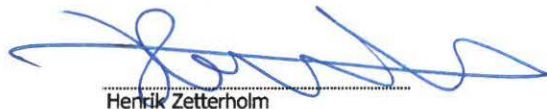
Noter

2016-12-31 2015-12-31

Stockholm, den 2014-05-13


Bengt Persson


Björn Olander


Henrik Zetterholm


Jessica McLellan


Johan Ohlsson


Pär Lönn


Ræford Tyndall


Tobias Bergström

Vår revisionsberättelse har 17-05-18 lämnats beträffande denna årsredovisning




Karin Pettersson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Finnboda Dunge i Nacka, org.nr. 769612-1305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Dunge i Nacka 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 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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 Dunge i Nacka 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 revisorssed 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 18 / 5 2017



Karin Pettersson

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund

utsedd revisor



Av föreningen vald revisor



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 bevittnad)

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