



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

2015-01-01 - 2015-12-31

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 141 230	5 072 166
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 647 893	-2 386 471
Övriga externa kostnader	Not 3	-56 552	-81 320
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-252 564	-128 537
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 782 935	-1 780 046
Summa rörelsekostnader		-4 739 945	-4 376 374
Rörelseresultat		401 286	695 792
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	15 682	12 087
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 196 939	-1 571 097
Summa finansiella poster		-1 181 257	-1 559 011
Årets resultat		-779 971	-863 219

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>226 412 212</u>	<u>228 195 147</u>
		226 412 212	228 195 147
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>226 412 712</u>	<u>228 195 647</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 707	2 259
Övriga fordringar	Not 9	794 114	1 313 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>168 812</u>	<u>164 243</u>
		964 633	1 479 925
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 500 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 12	23 726	28 932
Summa omsättningstillgångar		<u>3 488 359</u>	<u>2 508 857</u>
Summa tillgångar		<u>229 901 071</u>	<u>230 704 504</u>

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		190 327 000	190 327 000
Yttre underhållsfond		725 879	609 879
		<u>191 052 879</u>	<u>190 936 879</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 190 439	-211 221
Årets resultat		-779 971	-863 219
		<u>-1 970 411</u>	<u>-1 074 440</u>
Summa eget kapital		<u>189 082 468</u>	<u>189 862 439</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	39 268 000	39 538 000
		<u>39 268 000</u>	<u>39 538 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	270 000	270 000
Leverantörsskulder		185 668	104 024
Aktuell skatteskuld		45 698	4 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 049 237	925 593
		<u>1 550 603</u>	<u>1 304 065</u>
Summa skulder		<u>40 818 603</u>	<u>40 842 065</u>
Summa eget kapital och skulder		229 901 071	230 704 504
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		41 801 000	41 801 000
Summa ställda säkerheter		41 801 000	41 801 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

Avskrivning fastighet

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

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,87% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

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 styrelsen.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 2 582 618.

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 141 368	4 141 356
Årsavgifter el	345 297	265 230
Hyror	643 300	647 000
Övriga intäkter	55 565	59 982
Bruttoomsättning	5 185 530	5 113 568
Avgifts- och hyresbortfall	-44 300	-41 347
Hyresförluster	0	-55
	5 141 230	5 072 166
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	423 270	494 990
Reparationer	328 298	283 470
El	261 483	296 759
Uppvärmning	652 506	508 222
Vatten	230 000	204 649
Sophämtning	109 946	89 615
Fastighetsförsäkring	52 486	51 087
Kabel-TV och bredband	164 080	157 932
Fastighetsskatt	82 075	34 513
Förvaltningsarvoden	225 386	229 147
Övriga driftskostnader	28 363	36 088
Planerat underhåll	90 000	0
	2 647 893	2 386 471
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	475
Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	10 029
Administrationskostnader	32 691	29 516
Extern revision	9 450	8 300
Konsultkostnader	1 011	19 600
Medlemsavgifter	13 400	13 400
	56 552	81 320
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	178 987	88 002
Revisionsarvode	2 000	3 000
Övriga arvoden	12 001	3 000
Sociala avgifter	59 576	29 535
Övriga personalkostnader	0	5 000
	252 564	128 537
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	276	1 655
Ränteintäkter HSB placeringskonto	592	886
Ränteintäkter skattekonto	32	2
Ränteintäkter HSB bunden placering	14 582	9 241
Övriga ränteintäkter	201	303
	15 682	12 087
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 118 747	1 181 558
Ränteswap kostnader	78 004	389 266
Övriga räntekostnader	188	274
	1 196 939	1 571 097

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	204 935 000	204 935 000
Anskaffningsvärde mark	27 050 000	27 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 985 000	231 985 000
 Ingående avskrivningar	-3 789 853	-2 009 807
Årets avskrivningar	-1 782 935	-1 780 046
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 572 788	-3 789 853
 Utgående bokfört värde	226 412 212	228 195 147
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 000 000	18 000 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	134 000 000	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	14 561	6 152
Avräkningskonto HSB Stockholm	652 766	741 075
Placeringskonto HSB Stockholm	61 478	500 886
Övriga fordringar	65 309	65 309
	794 114	1 313 422
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	166 808	162 003
Upplupna intäkter	2 004	2 240
	168 812	164 243

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

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 11	Kortfristiga placeringar		
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	2 500 000	1 000 000
		2 500 000	1 000 000
Not 12	Kassa och bank		
	Handkassa	23 726	24 481
	Swedbank	0	4 451
		23 726	28 932
Not 13	Förändring av eget kapital		
		Medlemsinsatser Insatser Uppl avgifter	Yttre uh fond
	Belopp vid årets ingång	190 327 000 0	609 879
	Resultatdisposition		116 000
	Årets resultat		-211 221
	Belopp vid årets slut	190 327 000 0	-979 218
			-779 971
Not 14	Skulder till kreditinstitut		
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
			Ränteändr dag
	Nordea Hypotek	39788584721	2,21%
	Nordea Hypotek	39788695639	0,24%
	SE-Banken Bolån	34015279	3,45%
	Swedbank	2758208686	3,40%
			Belopp
			Nästa års amortering
			10 500 000
			10 500 000
			8 038 000
			10 500 000
			39 538 000
			270 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		39 268 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		38 188 000
Not 15	Övriga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	270 000	270 000
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	147 489	146 929
	Förutbetalda hyror och avgifter	386 642	360 441
	Övriga upplupna kostnader	515 106	418 223
		1 049 237	925 593
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.			



HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Stockholm, den

.....
Bengt Persson

.....
Britt Kördel

.....
Daniel Lindberg

.....
Henrik Zetterholm

.....
Jenny Schmidt

.....
Johan Ohlsson

.....
Pär Lönn

.....
Raeford Tyndall

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

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

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den /

Av föreningen vald
revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Till Revisorn i HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka för det räkenskapsår som avslutas 2015-12-31.

Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 5:12a). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om föreningen är att betrakta som oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Stockholm den _____/_____/_____

Styrelsen

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-779 971	-863 219
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 782 935	1 780 046
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 002 964	916 827
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 425	106 827
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	246 538	-185 696
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 237 076	837 958
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	967 076	567 958
Likvida medel vid årets början	2 270 894	1 702 935
Likvida medel vid årets slut	3 237 970	2 270 894

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