



HSB BRF FINNBODA DUNGE ÅRSREDOVISNING 2014



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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka, organisationsnummer 769612-1305.

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2014 – 31 december 2014.

Föreningen bildades den 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.

MEDLEMSINFORMATION

Vid årets utgång var föreningens antal medlemmar 116 stycken (HSB Stockholms medlemskap undantaget). Under året har 14 stycken överlåtelse skett.

VERKSAMHETEN

Styrelse

Under perioden 2014-01-01 till 2014-05-15 hade styrelsen följande sammansättning:

Ordförande	Erik Blommé
Vice ordförande	Britt Kördel
Ledamot/Sekreterare	Linn Arvidsson
Ledamot	Pär Lönn
Ledamot	Eva Royen
Ledamot	Jeanette Friman
Ledamot	Ulrika Clausen Hammarström
Ledamot	Attila Kriss (HSB-ledamot)
Suppleant	Tina Ekelund
Suppleant	Suzana Saletic

Vid föreningsstämman den 15 maj 2014 entledigades styrelseledamöterna Linn Arvidsson, Ulrika Clausen Hammarström och Eva Royen. Till nya styrelseledamöter valdes Daniel Lindberg, Henrik Zetterholm och Jenny Schmidt. Den av HSB utsedda ledamoten Attila Kriss ersattes av Bengt Persson. Efter föreningsstämman och till den 31 december 2014 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordförande	Britt Kördel
Vice ordförande	Jenny Schmidt
Ledamot/Sekreterare	Erik Blommé
Ledamot	Pär Lönn
Ledamot	Daniel Lindberg
Ledamot	Jeanette Friman
Ledamot	Henrik Zetterholm
Ledamot	Bengt Persson (HSB-ledamot)

Suppleant
Suppleant

Tina Ekelund
Suzana Saletic

Firmatecknare

Fram till föreningsstämman den 15 maj 2014 tecknades föreningens firma av Erik Blommé, Pär Lönn, Britt Kördel och Linn Arvidsson, två i förening. Efter föreningsstämman tecknas föreningens firma av Britt Kördel, Jenny Schmidt, Erik Blommé och Pär Lönn, två i förening.

Revisorer

Fram till föreningsstämman den 15 maj 2014 bestod föreningens revisorer av Olle Rondin (revisor) och Fredrik Schmidt (revisorssuppleant). Efter stämman har Olle Rondin varit revisor och Maria Englund varit revisorssuppleant.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda styrelsesammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2014 där 28 röstberättigade medlemmar närvarade.

Valberedning

Stämman valde om Ingegerd Lönn och valde Martin Jerrskog och Britt Pahrne som nya ledamöter till valberedningen, med Ingegerd Lönn som sammankallande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Produktionen/Besiktning

Efterbesiktning (femårsbesiktning) har skett och åtgärder av kvarstående fel har påbörjats. Föreningen har i samband med besiktningen tillerkänts förlängd garanti i vissa avseenden av besiktningsmannen. Föreningen samverkar med övriga föreningar i Finnboda Hamn i främst garantiärenden.

Samfällighetsförening/Gemensamhetsanläggning

Föreningen är tillsammans med föreningarna Finnboda Port, Hage och Allé ansvarig för Finnboda Hamn Samfällighetsförening. Under året har samfällighetsföreningen ansvarat för driften av det gemensamma garaget. Beläggningen av föreningens garageplatser har under året varit hög men inte fullbelagd. Två nya garageplatser för MC har upplåtits. Samfällighetsföreningen har i samråd med de enskilda föreningarna tecknat nytt avtal med Schneider Electric för övervakning av gemensamma styr- och reglersystem för ventilation och värme. Övrig drift av garaget har under året utförts av Nordstaden men kommer under 2015 att istället utföras av Nacka Drift & Skötsel. Beslut har tagits om att installera

02

övervakningskameror i garaget. Arbetet med bildandet av nya gemensamhetsanläggningar har tillfälligt avstannat.

Avtal

Under året har ett serviceavtal tecknats med Carpeting Entré- och Interiörmattor för mattor till våra hissar och portar. Föreningen har också ingått avtal med Schneider Electric för drift- och underhållstjänster avseende värme och ventilation. Befintligt försäkringsavtal med Folksam har förnyats. Ett nytt serviceavtal avseende föreningens hissar har i slutet av året tecknats med Kone AB. Slutligen har nytt avtal avseende mark- och trädgårdsskötsel tecknats med Tingvalla Mark.

Underhåll av fastigheterna

Efter femårsbesiktningen i början av året har åtgärder utförts under senare delen av tredje kvartalet. Flertalet av åtgärderna avsåg anmärkningar som kvarstod från tvåårsbesiktningen men är nu åtgärdade med acceptabelt resultat. En obligatorisk radonmätning har genomförts och visat på nivåer långt under gällande gränsvärden. Med anledning av att det saknas underlag från ett antal av de deltagande lägenheterna kan mätningen emellertid behöva göras om under våren 2015. Två städdagar har anordnats under året med bra uppslutning. Matavfallsinsamlingen har fungerat väl. Under 2015 planeras underhåll av träpaneler exteriört, stamspolning och tömning av dagvattenbrunnar samt skapandet av en lösning för cykelparkering utanför portarna.

Ekonomi

Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna vid årsskiftet 2014/15. Delar av föreningens likvida medel har placerats på räntebundna konton med tre månaders löptid samt på placeringskonto. Ytterligare en del av de likvida medlen kommer att användas för planerade underhåll av fastigheten under 2015. Ett av föreningens lån har lagts om till en lägre ränta.

Kommunikation

Styrelsen driver hemsidan www.finnbodadunge.wordpress.com som kontinuerligt uppdateras med aktuell information till medlemmarna. På hemsidan återfinns bland annat föreningens stadgar och årsredovisningar samt viktig information om exempelvis vad som gäller vid andrahandsuthyrning och ombyggnationer. Vidare framgår hur man går tillväga för att boka föreningens övernattningslokal, försäkringsinformation och aktuell kontaktinformation till styrelsen och andra viktiga aktörer. I samtliga trapphus finns anslagstavlor där nyhetsbrev och särskilt viktig information anslås. Det går även att prenumerera på styrelsens nyhetsbrev genom att anmäla sin e-postadress på hemsidan. *oz*

Avskrivning byggnader - nya regler

Avskrivningen för år 2014 är gjord enligt regelverket K2 med en rak avskrivningsplan över 120 år. År 2013 tillämpades, liksom tidigare år, en avskrivning enligt föreningens ekonomiska plan innebärande en progressiv avskrivning över 100 år. De bokföringsmässiga konsekvenserna av de nya avskrivningsreglerna redovisas nedan:

Korrigerig för avskrivningar K2, rak avskrivningsplan 120 år	1 780 046 kr
Avskrivningar innan konvertering K2, progressiv avskrivningsplan 100 år	- 290 713 kr
Ökad kostnad pga. ny avskrivningsregel	1 489 333 kr

Resultat justerat för avskrivningar = (årets resultat + ökad avskrivn. kostnad) 626 114 kr

FLERÅRSÖVERSIKT

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tusen kr)	5 072	5 097	5 032	4 725
Resultat efter finansiella poster (tusen kr)	-863	474	211	309
Soliditet (%)	82	82	82	81

RESULTATDISPOSITION

Förslag till resultatdisposition:

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-211 221 kr
Årets resultat	-863 219 kr
	-1 074 440 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	-
Överföring till fond	116 000 kr
Balanserat resultat	-1 190 440 kr
	-1 074 440 kr

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 02



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

2014-01-01 - 2014-12-31



Org Nr: 769612-1305

HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 072 166	5 097 711
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 386 471	-2 345 363
Övriga externa kostnader	Not 3	-81 320	-54 648
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-128 537	-133 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 780 046	-281 004
Summa rörelsekostnader		-4 376 374	-2 814 550
Rörelseresultat		695 792	2 283 161
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 087	2 728
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 571 097	-1 811 766
Summa finansiella poster		-1 559 011	-1 809 038
Årets resultat		-863 219	474 123

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	228 195 147	229 975 193
	<u>228 195 147</u>	<u>229 975 193</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>228 195 647</u>	<u>229 975 693</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	2 259	2 275
Not 9	1 313 422	1 736 366

Övriga fordringar

Not 10	164 243	283 074
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>1 479 925</u>	<u>2 021 715</u>
------------------	------------------

Kortfristiga placeringar

Not 11	1 000 000	0
--------	-----------	---

Kassa och bank

Not 12	28 932	26 011
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 508 857</u>	<u>2 047 725</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>230 704 504</u>	<u>232 023 418</u>
--------------------	--------------------

02

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

190 327 000

190 327 000

Yttre underhållsfond

609 879

292 879

190 936 879

190 619 879

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat

-211 221

-368 345

Årets resultat

-863 219

474 123

-1 074 440

105 779

Summa eget kapital

189 862 439

190 725 658

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

39 808 000

40 078 000

Leverantörsskulder

104 024

170 663

Aktuell skatteskuld

4 448

4 447

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

925 593

1 044 651

Summa skulder

40 842 065

41 297 761

Summa eget kapital och skulder**230 704 504****232 023 418****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

41 801 000

41 801 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga⁰²

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-863 219	474 123
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 780 046	281 004
Kassaflöde från löpande verksamhet	916 827	755 127
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	106 827	-83 949
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-185 696	-88 101
Kassaflöde från löpande verksamhet	837 958	583 077
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-270 000	-270 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-270 000	-270 000
Årets kassaflöde	567 958	313 077
Likvida medel vid årets början	1 702 935	1 389 859
Likvida medel vid årets slut	2 270 894	1 702 935

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *02*



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 företag/ekonomiska föreningar (K2). År 2014 är det första året som föreningen följer BFNAR 2009:1 vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa 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.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings räntetäkter 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. *02*

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Noter	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 141 356	4 141 356
Årsavgifter el	265 230	357 867
Hyror	647 000	630 100
Övriga intäkter	59 982	37 088
Bruttoomsättning	5 113 568	5 166 411
Avgifts- och hyresbortfall	-41 347	-68 700
Hyresförluster	-55	0
	5 072 166	5 097 711
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	494 990	364 117
Reparationer	283 470	96 069
El	296 759	323 068
Uppvärmning	508 222	697 068
Vatten	204 649	209 312
Sophämtning	89 615	101 166
Fastighetsförsäkring	51 087	47 229
Kabel-TV och bredband	157 932	174 822
Fastighetsskatt	34 513	36 083
Förvaltningsarvoden	229 147	251 151
Övriga driftskostnader	36 088	45 278
	2 386 471	2 345 363
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	475	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 029	4 916
Administrationskostnader	29 516	32 032
Extern revision	8 300	8 300
Konsultkostnader	19 600	0
Medlemsavgifter	13 400	9 400
	81 320	54 648
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	88 002	88 000
Revisionsarvode	3 000	3 000
Övriga arvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	29 535	29 535
Övriga personalkostnader	5 000	10 000
	128 537	133 535
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 655	2 542
Ränteintäkter HSB placeringskonto	886	0
Ränteintäkter skattekonto	2	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	9 241	0
Övriga ränteintäkter	303	186
	12 087	2 728
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 181 558	1 413 829
Ränteswap kostnader	389 266	397 522
Övriga räntekostnader	274	415
	1 571 097	1 811 766

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Noter		2014-12-31	2013-12-31			
Not 7	Byggnader och mark					
	Akkumulerade 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	-2 009 807	-1 728 803			
	Årets avskrivningar	-1 780 046	-281 004			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 789 853	-2 009 807			
	Utgående bokfört värde	228 195 147	229 975 193			
	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	6 152	6 116			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	741 075	1 676 925			
	Placeringskonto HSB Stockholm	500 886	0			
	Övriga fordringar	65 309	53 325			
		1 313 422	1 736 366			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	162 003	192 045			
	Upplupna intäkter	2 240	91 029			
		164 243	283 074			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	1 000 000	0			
		1 000 000	0			
Not 12	Kassa och bank					
	Handkassa	24 481	21 287			
	Swedbank	4 451	4 724			
		28 932	26 011			
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
	Belopp vid årets ingång	190 327 000	0	292 879	-368 345	474 123
	Resultatdisposition			317 000	157 123	-474 123
	Årets resultat					-863 219
	Belopp vid årets slut	190 327 000	0	609 879	-211 221	-863 219

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 14	Skulder till kreditinstitut	

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788584721	2,21%	2019-06-19	10 500 000	0
SE-Banken Bolån	34015279	3,45%	2017-08-28	8 308 000	270 000
Swedbank	2758208686	3,40%	2016-06-27	10 500 000	0
Swedbank	2758208694	2,19%	2015-11-27	10 500 000	0
				39 808 000	270 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 39 538 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 38 458 000

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
---------------	---

Upplupna räntekostnader	146 929	187 350
Förutbetalda hyror och avgifter	360 441	420 618
Övriga upplupna kostnader	418 223	436 683
	925 593	1 044 651

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

Stockholm, den 15-04-07


Bengt Persson


Britt Kördel


Daniel Lindberg


Erik Blommé


Henrik Zetterholm


Jeanette Friman

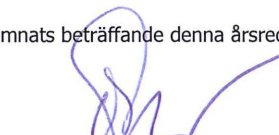

Jenny Schmidt


Pär Lönn

.....
.....
.....

Vår revisionsberättelse har 2015-04-22 lämnats beträffande denna årsredovisning


Ulla Ros


Olena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB 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 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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.

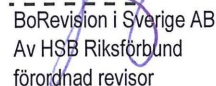
Uttalanden

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

Stockholm den 22/04-2015



Av föreningen vald
revisor


BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Olona Zozulyak



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 namntäckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

