



HSB BRF FINNBODA DUNGE 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 Dunge i Nacka

Kallelse ordinarie föreningsstämma 2018

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

Datum/tid: 2018-05-24, kl 18:30

Plats: Restaurang MILOU, Kvarnholmsvägen 56

Dagordning - förslag

- 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
 - 24.1. Godkännande av föreningsstämmans beslut den 2017-05-31 att anta nya normalstadgar för bostadsrättsföreningen.
Beslutet vid den första föreningsstämman var enhälligt.
Beslutet skall, för att vara giltigt, biträdas av minst två tredjedelar av de röstande vid denna andra föreningsstämma
- 25 Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

Rösträtt, ombud och biträde

Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.



Org Nr: 769612-1305

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Org.nr: 769612-1305

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge 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 37:63 och 943/4704 andelar av Sicklaön GA:103 i Nacka kommun.

Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	74	5 658
Parkeringar och garageplatser	68	

Föreningens fastighet är byggd 2009 värdeår 2009.

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i samfällighetsföreningen Finnboda Hamn Samfällighetsförening.

I samfällighetsföreningen ingår fyra gemensamhetsanläggningar.

GA 103 - Garage

GA 120 - Körvägar och grönytor vid Finnboda Park

GA 122 - Ytparkeringar Finnboda Parkväg och Kvarnholmsvägen

GA 123 - Lekplats

I samfällighetsföreningen ingår även tre gemensamhetsanläggningar med delägarförvaltning där Brf Finnboda Dunge i Nacka medverkar.

GA 124 - Dagvattenledningar

GA 125 - Vattenledningar

GA 121 - Spillvattenledningar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har föreningen målat träpanelerna.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Fasad trapphus	Byte av glas
Kommande	Ventilation	Återvinning av frånluft för minskad uppvärmningskostnad
Kommande	Belysning	Byte till LED lampor för minskad energiförbrukning

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Byggnad	Byte av lås, gångjärn samt karmar i portdörrar och soprum
2016	Byggnad	Uppsättning av hängrännor översta våningarna
2016	Byggnad	Uppsättning av snörasskydd
2016	Soprum	Renovering av golv



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Övriga väsentliga händelser

Under året har föreningen investerat i den gemensamma lekparken. Ledtiden för varmvatten har reducerats.

Det har visat sig att det fanns bara VVC i huvudstammarna. Det gjorde i praktiken att de lägenheter som låg längst från huvudstammen på varje våningsplan fick spola mellan 30 till 40 sekunder innan varmvattnet började komma. Detta gällde både kök och badrum. Det innebär att man spolade bort många liter varmvatten som blivit avkylt i betongplattan. För att minska energislöserier och motverka eventuellt legionellabakterier gjorde att VVC drogs på varje våningsplan.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31. Vid stämman deltog 35 medlemmar varav 24 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsen har under perioden 2017-01-01 - 2017-05-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Jessica McLellan	Ordförande
Björn Olander	Vice ordförande
Johan Ohlsson	Ledamot/sekreterare
Pär Lönn	Ledamot
Henrik Zetterholm	Ledamot
Tobias Bergström	Ledamot
Raeford Tyndall	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot
Mia Björk	Suppleant
Erica Cook	Suppleant

Styrelsen har under perioden 2017-06-01 - 2017-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Jessica McLellan	Ordförande
Björn Olander	Vice ordförande
Niklas Mattsson	Ledamot
Christoffer Tapper	Ledamot
Henrik Zetterholm	Ledamot
Charlotte Malin Prag	Ledamot
Martina Edberg	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma:

Jessica McLellan
Henrik Zetterholm
Björn Olander

Firmatecknare har varit:

Jessica McLellan
Henrik Zetterholm
Björn Olander
Niklas Mattsson

Firman tecknas två i förening.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

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

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har ingen utvald representant i HSB:s fullmäkte.

Valberedning

Valberedningen består av Johanna Wallfors och Jakob Grönlund.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-11-09.

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 115 (116) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 7 (8) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 129	5 136	5 141	5 072	5 098
Resultat efter finansiella poster	-1 277	-568	-780	-863	474
Årsavgift*, kr/kvm	732	732	732	732	732
Drift**, kr/kvm	462	467	452	422	415
Belåning, kr/kvm***	6 904	6 940	6 988	7 036	7 083
Soliditet	82%	82%	83%	82%	82%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på 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.

Högt eller lågt sparande?

Högt >251 kr/kvm

Normal 171-250 kr/kvm

Låg till måttlig 101-170 kr/kvm

Låg <100 kr/kvm

Rörelseintäkter		5 128 874
Rörelsekostnader	-	-5 899 047
Finansiella poster	-	-506 845
Årets resultat		-1 277 017
Planerat underhåll	+	1 168 595
Avskrivningar	+	1 782 935
Årets sparande		1 674 513
Årets sparande per kvm total yta		296

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	190 327 000	0	997 077	-2 241 609	-567 937
Reservering till fond 2017	0	0	335 000	-335 000	0
Ianspråkstagande av fond 2017	0	0	-1 168 595	1 168 595	0
Balanserad i ny räkning	0	0	0	-567 937	567 937
Upplåtelse lägenheter	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	-1 277 017
Belopp vid årets slut	190 327 000	0	163 482	-1 975 951	-1 277 017



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 809 546
Årets resultat	-1 277 017
Reservering till underhållsfond	-335 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	1 168 595
Summa till stämmans förfogande	-3 252 969

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-3 252 969
-------------------------	-------------------

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

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 128 874	5 135 657
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 785 018	-2 907 449
Övriga externa kostnader	Not 3	-153 606	-131 903
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-177 488	-193 934
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 782 935	-1 782 935
Summa rörelsekostnader		-5 899 047	-5 016 221
Rörelseresultat		-770 172	119 435
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	14 415	17 039
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-521 260	-704 412
Summa finansiella poster		-506 845	-687 373
Årets resultat		-1 277 017	-567 937

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>222 846 342</u>	<u>224 629 277</u>
	222 846 342	224 629 277

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>222 846 842</u>	<u>224 629 777</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	10 590	2 025
--	--------	-------

Övriga fordringar

Not 9	1 773 976	1 671 498
-------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>187 606</u>	<u>175 218</u>
	1 972 172	1 848 741

Kortfristiga placeringar

Not 11	3 000 000	2 500 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 12	25 553	39 310
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 997 725</u>	<u>4 388 050</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>227 844 567</u>	<u>229 017 827</u>
--------------------	--------------------

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

190 327 000

190 327 000

Yttre underhållsfond

163 482

997 077

190 490 482

191 324 077*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-1 975 951

-2 241 609

Årets resultat

-1 277 017

-567 937

-3 252 969

-2 809 546

Summa eget kapital

187 237 513

188 514 530**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

38 806 103

38 998 000

38 806 103

38 998 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

259 397

270 000

Leverantörsskulder

500 504

214 629

Skatteskulder

113 249

88 362

Övriga skulder

Not 16

0

43 056

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

927 801

889 250

1 800 951

1 505 297

Summa skulder

40 607 054

40 503 297**Summa eget kapital och skulder**

227 844 567

229 017 827

H

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 277 017	-567 937
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 782 935	1 782 935
Kassaflöde från löpande verksamhet	505 918	1 214 998
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 758	-4 487
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	306 257	-45 306
Kassaflöde från löpande verksamhet	817 933	1 165 205
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-202 500	-270 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-202 500	-270 000
Årets kassaflöde	615 433	895 205
Likvida medel vid årets början	4 133 175	3 237 970
Likvida medel vid årets slut	4 748 608	4 133 175

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.
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 0,87 % 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 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 658 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	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 141 368	4 141 368
Årsavgifter el	355 388	342 306
Hyror	634 670	639 400
Övriga intäkter	16 718	31 118
Bruttoomsättning	5 148 144	5 154 192
Avgifts- och hyresbortfall	-19 270	-18 535
	5 128 874	5 135 657
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	565 198	617 166
Reparationer	152 884	168 138
El	305 892	296 105
Uppvärmning	686 401	717 156
Vatten	141 773	159 122
Sophämtning	124 418	111 967
Fastighetsförsäkring	55 970	54 489
Kabel-TV och bredband	160 461	159 483
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	153 268	83 920
Förvaltningsarvoden	250 305	242 623
Övriga driftkostnader	19 853	30 478
Planerat underhåll	1 168 595	266 802
	3 785 018	2 907 449
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	1 350	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	80 910	11 111
Administrationskostnader	49 706	97 017
Extern revision	500	10 375
Konsultkostnader	5 000	0
Medlemsavgifter	16 140	13 400
	153 606	131 903
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	132 933	133 500
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	0	5 000
Sociala avgifter	39 555	40 434
Övriga personalkostnader	0	10 000
	177 488	193 934
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	820	395
Ränteintäkter HSB placeringskonto	62	103
Ränteintäkter skattekonto	0	297
Ränteintäkter HSB bunden placering	13 414	15 720
Övriga ränteintäkter	119	524
	14 415	17 039
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	519 302	701 615
Övriga räntekostnader	1 958	2 797
	521 260	704 412

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Ackumulerade 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	-7 355 723	-5 572 788			
Årets avskrivningar	-1 782 935	-1 782 935			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 138 658	-7 355 723			
 Utgående redovisat värde	222 846 342	224 629 277			
 Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	87 516 000	84 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 004 138	20 916 000			
 Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	36 000 000			
Summa taxeringsvärde	130 520 138	140 916 000			
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	33 932	77 632			
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 661 412	1 532 285			
Placeringskonto HSB Stockholm	61 642	61 581			
Övriga fordringar	16 989	0			
	1 773 976	1 671 498			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	183 746	171 180			
Upplupna intäkter	3 860	4 038			
	187 606	175 218			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	2 500 000			
	3 000 000	2 500 000			
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa	336	29 018			
Nordea	25 217	10 292			
	25 553	39 310			
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	997 077	-2 241 609	-567 937
Resultatdisposition	0	0	-833 595	265 658	567 937
Årets resultat	0	0	0	0	-1 277 017
Belopp vid årets slut	190 327 000	0	163 482	-1 975 951	-1 277 017

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka****Noter** **2017-12-31** **2016-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788584721	2,21%	2019-06-09	10 500 000	0
Nordea Hypotek	39788747043	0,34%	2017-05-27	10 500 000	0
Nordea Hypotek	39788774245	0,39%	2018-02-24	10 500 000	0
Stadshypotek	254823	1,18%	2021-09-30	7 556 103	250 000
				39 056 103	250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 38 806 103

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 37 806 103

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	259 397	270 000
	<u>259 397</u>	<u>270 000</u>

Not 16 Övriga skulder

Källskatt	0	43 056
	<u>0</u>	<u>43 056</u>

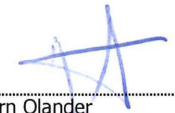
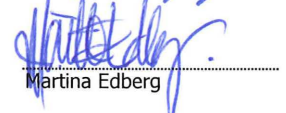
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	67 261	46 956
Förutbetalda hyror och avgifter	397 388	388 696
Övriga upplupna kostnader	<u>463 152</u>	<u>453 598</u>
	927 801	889 250

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

Stockholm, den 15/3 - 2018
Bengt Persson
Björn Olander
Charlotte Malin Prag
Christoffer Tapper
Henrik Zetterholm
Jessica McLellan
Martina Edberg
Niklas MattssonVår revisionsberättelse har 2018-05 - 08 lämnats beträffande denna årsredovisning
Av föreningen vald revisor
Pontus Stormsköld
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 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 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. Den uppger, 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. Risker 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 Finnboda Dunge 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 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 fortlopande 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 8 / 5 2018



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



HSB – där möjligheterna bor