

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

2009-01-01 - 2009-12-31

# ÅRSREDOVISNING

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 2009 – 31 december 2009.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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.

## MEDLEMMAR

Vid årets utgång var föreningens antal medlemmar 114 st. samt HSB Stockholm ek.för. Under året har 1 st upplåtelse skett samt 18 st. överlåtelser.

## STYRELSE

Styrelsen har följande sammansättning efter extra föreningsstämma den 12 mars:

Ordförande:	Thomas Karlsson
Vice ordförande:	Oscar Husmark
Ledamot:	Alexandra Siewert Delle
Sekreterare:	Hanna Bladsjö
Ledamot:	Tomas Hansson
Suppleant:	Camilla Brännfors
Suppleant:	Olof Elftman ( tidigare Svensson )

## FIRMATECKNARE

Föreningens firma tecknas av Thomas Karlsson, Tomas Hansson, Hanna Bladsjö och Jan Scherman, två i förening.

Efter föreningsstämman den 16 juni har föreningens firma tecknats av Thomas Karlsson, Oscar Husmark, Alexandra Siewert Delle och Hanna Bladsjö.

## REVISORER

Revisorer har varit Rea Andersson med Sven-Åke Nygårds som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Efter föreningsstämman den 12 mars har Olle Rondin fungerat som revisor med Jenny Löjbjer som revisorsuppleant. ><

## **SAMMANTRÄDEN**

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda styrelsesammanträden.

Extra föreningsstämma hölls den 12 mars 2009, denna stämma hölls för att hålla val av styrelse och övriga poster

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni.

## **SAMARBETSKOMMITÉ**

Samarbetskommittén har bestått av Oscar Husmark, Alexandra Siewert Delle, Olof Elftman, Pernilla Selenius, Hannu Hiestola, Ewa Löwenstierna och Fredrik Vallgelata.

Samarbetskommittén har bl.a. jobbat med att iordningsställa föreningens styrelserum, trivselregler, information till boende, frågan om markiser och inglasningar.

## **VALBEREDNING**

Samarbetskommittén har fungerat som valberedning, detta med Fredrik Vallgelata som sammankallande.

## **PRODUKTIONEN**

Uppföljning av besiktningsanmärkningar har pågått under året.

Markbesiktning skedde den 30 juni.

## **AVTAL**

Avtal har tecknats gällande bostadsinkasso.

El-avtal har omförhandlats.

## **SAMFÄLLIGHETSFÖRENING/GEMENSAMHETSANLÄGGNING**

Bostadsrättsföreningen skall ingå i en gemensamhetsanläggning som förvaltar restfastigheten vad avser gator, belysning och ledningar. I denna kommer samtliga fastighetsägare i området att ingå. Kring parken kommer en speciell samfällighetsförening att bildas för parkmark, parkering, gator, belysning samt ledningar.


## **EKONOMI/FINANSIERING**

Sedan tidigare är Swedbank antagen som finansiär. I januari 2007 beslutade styrelsen att förtidsbinda räntan på delar av bostadsrättsföreningen lån. Totalt ska bostadsrättsföreningen slutfinansiera 41.658.000:- kronor. Detta belopp var tidigare 30 691 000 kronor, men då produktionskostnaden har höjts har även lånebeloppet ökat.

Utfallet av den förtida räntebindningen genom ränteswapar är enligt nedan:

10 500 000 kronor är bundet till och med 1 mars 2011 till swapräntan 4,505%

10 500 000 kronor är bundet till och med 1 mars 2013 till swapräntan 4,525%

10 500 000 kronor är bundet till och med 1 mars 2015 till swapräntan 4,535% 

Utbetalningsdag var den 2 mars 2009.. Resterande lånebelopp 10 158 000 kronor löper för närvarande med rörlig ränta.

Beslutades på föreningsstämman den 16 juni att 1 ½ basbelopp skall utgå till styrelse och samarbetskommittén att fritt fördela.

## AKTUELLA HÄNDELSER 2010

Styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 4 % fr.o.m. den 1 januari 2010.

Träffar med övriga bostadsrättsföreningar runt parken och Finnboda Industrilokaler har skett i samband med bildandet av gemensamhetsanläggningarna.

## RESULTATDISPOSITION

Förslag till resultatdisposition:

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	153 910 kr
Årets resultat	<u>-361 683 kr</u>
	-207 773 kr

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur fond	0 kr
Överföring till fond	0 kr
Balanserat resultat	<u>-207 773 kr</u>
	-207 773 kr

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>4 118 260</b>	<b>348 989</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-2 456 168	-350 715
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-40 000	0
Avskrivningar	Not 3	-473 784	0
Summa fastighetskostnader		-2 969 952	-350 715
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 148 308</b>	<b>-1 726</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	279 397	147 883
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 778 064	-408
Summa finansiella poster		-1 498 668	147 475
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>-350 359</b>	<b>145 749</b>
Inkomstskatt		-11 324	-43 523
<b>Årets resultat</b>		<b>-361 683</b>	<b>102 226</b>

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka****Balansräkning****2009-12-31 2008-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 204 461 216 0

Mark och markanläggningar

Not 7 27 050 000 27 050 000

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8 0 95 614 000

231 511 216 122 664 000*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

231 511 716 122 664 500**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 570 1 077

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 145 258 2 179 499

Övriga fordringar

Not 10 274 522 2 717 200

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 253 292 58 254

1 675 642 4 956 030

Kassa och bank

Not 12 14 215 0

1 689 857 4 956 030

Summa omsättningstillgångar

**Summa tillgångar****233 201 573 127 620 530**

**HSB bostadsrättsförening Finnroda Dunge i Nacka****Balansräkning** **2009-12-31** **2008-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

*Bundet eget kapital*

Insatser

190 327 000	79 895 892
<u>190 327 000</u>	<u>79 895 892</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

153 910	51 684
---------	--------

Årets resultat

-361 683	102 226
<u>-207 773</u>	<u>153 910</u>

Summa eget kapital

<u>190 119 227</u>	<u>80 049 802</u>
--------------------	-------------------

**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 14	41 450 000	42 804 600
--------	------------	------------

Leverantörsskulder

236 739	132 198
---------	---------

Skatteskulder

357 530	128 366
---------	---------

Övriga skulder

Not 15	170 844	4 165 038
--------	---------	-----------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16	867 234	340 526
--------	---------	---------

Summa skulder

<u>43 082 347</u>	<u>47 570 728</u>
-------------------	-------------------

**Summa eget kapital och skulder**

<b><u>233 201 573</u></b>	<b><u>127 620 530</u></b>
---------------------------	---------------------------

**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

41 801 000	41 801 000
------------	------------

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

	<b>2009-01-01</b>	<b>2008-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-350 359	145 749
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	473 784	0
Inkomstskatt	-11 324	-43 523
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>112 101</u>	<u>102 226</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 246 147	-2 734 931
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-3 133 781</u>	<u>-2 501 776</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-775 534	-5 134 481
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-109 321 000</u>	<u>-95 614 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-109 321 000	-95 614 000
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 354 600	15 754 600
Inbetalda insatser	<u>110 431 108</u>	<u>79 895 892</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	109 076 508	95 650 492
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 020 026</b>	<b>-5 097 989</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 179 499</b>	<b>7 277 488</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 159 473</b>	<b>2 179 499</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen



**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning på byggnader**

Avskrivning sker enligt en 100-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna. Årets resultat tillåter ingen avsättning till fond för yttre underhåll.

**Inkomstskatt och underskottsavdrag**

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden förtroendevalda	71 700	0
Sociala kostnader	22 194	0
Övrigt	8 050	0
	<u>101 944</u>	<u>0</u>
<b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>		
Löner och ersättningar	1 043	0
Sociala kostnader	328	0
	<u>1 371</u>	<u>0</u>
<b>Totalt</b>	<b><u>103 315</u></b>	<b><u>0</u></b>

*Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.*

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Noter	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

**Not 1 Nettoomsättning**

Årsavgifter	3 453 764	310 791
Hyrer	382 233	29 639
El, enhetsmätning	197 910	8 859
Övriga intäkter	91 596	0
Bruttoomsättning	<u>4 125 503</u>	<u>349 289</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-7 243</u>	<u>-300</u>
	<b>4 118 260</b>	<b>348 989</b>

**Not 2 Drift**

Personalkostnader	103 315	0
Fastighetsskötsel och lokalvård	314 998	63 059
Löpande underhåll	56 745	3 826
El	322 244	22 647
Uppvärmning	784 684	116 925
Vatten	147 116	34 000
Sophämtning	98 693	18 152
Fastighetsförsäkring	42 511	9 957
Kabel-TV	55 124	0
Bredband	136 971	1 539
Förvaltningsarvoden	264 412	54 747
Övriga driftskostnader	129 355	25 863
	<u>2 456 168</u>	<u>350 715</u>

**Not 3 Avskrivningar**

Byggnader	473 784	0
	<u>473 784</u>	<u>0</u>

**Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	14 230	146 806
Ränteintäkter skattekonto	0	1 077
Ränteswap intäkter	236 338	0
Övriga ränteintäkter	28 829	0
	<u>279 397</u>	<u>147 883</u>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader långfristiga skulder	418 642	0
Erhållna räntebidrag	-147 145	-3 767
Ränteswap kostnader	1 185 500	0
Övriga räntekostnader	321 067	4 175
	<u>1 778 064</u>	<u>408</u>

## HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Noter	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Omklassificering	95 614 000	0
Årets investeringar	109 321 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 935 000	0
Årets avskrivningar	-473 784	0
Utgående avskrivningar	-473 784	0
<b>Bokfört värde</b>	<b>204 461 216</b>	<b>0</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	40 000 000	0
Mark	19 800 000	10 400 000
	59 800 000	10 400 000
<b>Not 7 Mark och markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde mark	27 050 000	27 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 050 000	27 050 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>27 050 000</b>	<b>27 050 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	95 614 000	0
Årets investeringar	0	95 614 000
Omklassificering	-95 614 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	95 614 000
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	3 686	0
HSB Bostad, fastighetsskatt under produktionstiden	264 800	63 200
HSB Bostad lgh 9	0	2 654 000
Övriga kortfristiga fordringar	6 036	0
	<b>274 522</b>	<b>2 717 200</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
HSB Stockholm	89 785	0
Förutbetalda kostnader	39 862	45 628
Upplupna intäkter	123 645	12 626
	<b>253 292</b>	<b>58 254</b>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handkassa	14 215	0
	<b>14 215</b>	<b>0</b>

## HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Noter		2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 13</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>		
		Insatser	Uppl. avgifter
			Underh.- fond
			Balanserat resultat
			Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	79 895 892	0
	Vinstdisp enl. stämmobeslut		0
	Försäljning lägenheter	110 431 108	0
	Årets resultat		
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>190 327 000</b>	<b>0</b>

Not 14		Långfristiga skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp		
Swedbank	2758088211	1,71%	2010-02-12	9 950 000	416 000	
Swedbank	2758208660	1,68%	2010-02-28	10 500 000	0	
Swedbank	2758208686	1,68%	2010-02-28	10 500 000	0	
Swedbank	2758208694	1,68%	2010-02-28	10 500 000	0	
				<b>41 450 000</b>	<b>416 000</b>	

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 41 034 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 39 370 000

Av föreningens skuld är 31 500 000 knutna till swapavtal med nedastående villkor:

Swedbank	070130.036.0	4,51%	2011-03-01	10 500 000
Swedbank	070130.037.0	4,53%	2013-03-01	10 500 000
Swedbank	070130.038.0	4,54%	2015-03-01	10 500 000

Not 15		Övriga kortfristiga skulder	
HSB Bostad		168 642	4 165 038
Personaens källskatt		2 202	0
		<b>170 844</b>	<b>4 165 038</b>


Not 16		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader		83 824	0
Förutbetalda hyror och avgifter		328 910	134 323
Nacka Energi		36 912	0
Fortum		98 947	0
HSB Stockholm		45 650	0
Finnboda Industrilokaler		44 663	0
Räntekostnad Swap		121 213	0
Arvoden 2009, inkl sociala avgifter		85 949	0
Övriga upplupna kostnader		21 166	206 203
		<b>867 234</b>	<b>340 526</b>

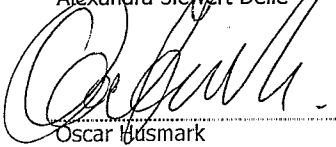
**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**


**Noter**

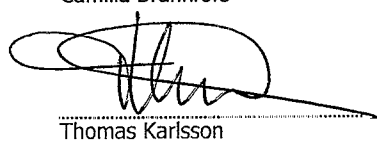
**2009-12-31 2008-12-31**


Stockholm, den 15/4 2010

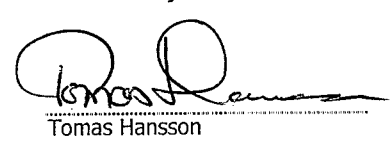
  
Alexandra Sievert Delle

  
Oscar Håsmark

  
Camilla Brännfors

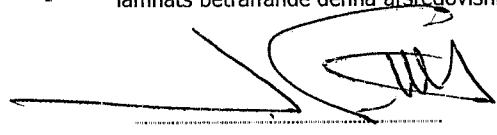
  
Thomas Karlsson

  
Hanna Bladsjö

  
Tomas Hansson

Vår revisionsberättelse har 2010-04-20 lämnats beträffande denna årsredovisning





**Jörgen Götehed**

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Organisationsnummer 769612-1305

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Finnboda Dunge i Nacka för räkenskapsåret 2009.01.01 - 2009.12.31

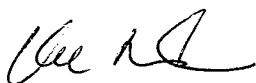
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20/4 2010



Av föreningen vald revisor



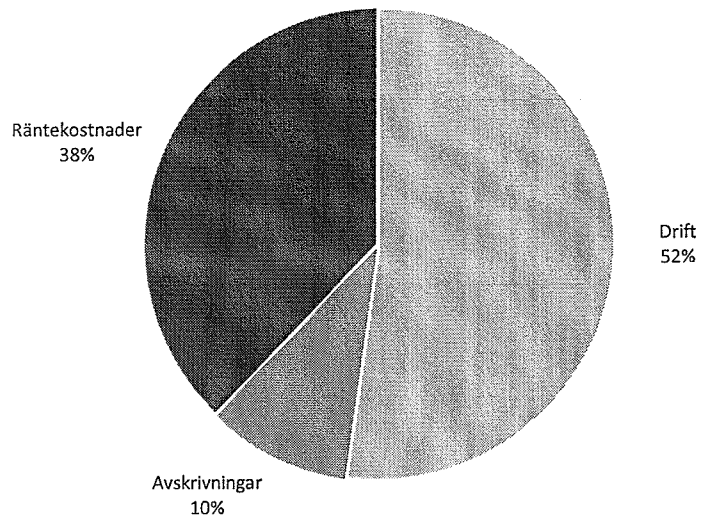
Jörgen Göstehod

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

**Totala kostnader**



**Fördelning driftkostnader**

