



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

2011-01-01 - 2011-12-31

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 2011 – 31 december 2011.

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 115 st. samt HSB Stockholm ek.för. Under året har 17 st överlåtelse skett.

STYRELSE

Styrelsen har följande sammansättning efter föreningsstämman den 10 maj:

Ordförande	Fredrik Valgelata
Vice ordförande	Johannes Bethanis
Ledamot	Jan-Erik Selenius
Ledamot/Sekreterare	Michaela Håkansson
Ledamot	Olof Elftman
Ledamot	Carina Hägg
Ledamot	Attila Kriss, HSB
Suppleant	Saeed Hormozy

Johannes Bethanis avsåde sig sitt styrelseuppdrag den 15 augusti 2011.

Saeed Hormozy avsåde sig sitt styrelseuppdrag den 17 oktober 2011.

Olof Elftman avsåde sig sitt styrelseuppdrag den 17 oktober 2011.

Efter en extrastämma den 17 oktober har styrelsen följande sammansättning:

Ordförande	Fredrik Valgelata
Vice ordförande	Jan-Erik Selenius
Ledamot/Sekreterare	Michaela Graham (tidigare Håkansson)
Ledamot	Carina Hägg
Ledamot	Attila Kriss, HSB
Ledamot	Johan Ryltenius
Ledamot	Jasmina Nzeribe
Suppleant	Christoffer Tell

Carina Hägg avsåde sig sitt styrelseuppdrag den 19 december 2011. JM

FIRMATECKNARE

Föreningens firma tecknades under perioden 25 maj till 17 oktober av Fredrik Valgelata, Johannes Bethanis, Michaela Håkansson och Jan-Erik Selenius, två i förening.

Efter den 17 oktober tecknades föreningens firma av Fredrik Valgelata, Jasmina Nzeribe, Michaela Graham och Jan-Erik Selenius, två i förening.

REVISORER

Revisorer har varit Olle Rondin med Pär Lönn som revisorsuppleant.

SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsesammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj.

MOTIONER

På föreningsstämman togs motioner om gästparkering, HD-tv, stenarna på gården, nycklar i garage och källare, barnvagnar, soprum och förbud mot MC/moped utanför portarna upp.

VALBEREDNING

Valberedningen har bestått av Eva Royen (sammankallande), Rebecca Dominic och Britt Kördel.

PRODUKTIONEN/BESIKTNING

I januari hölls ett förmöte kring besiktningarna med en annan förening i Finnboda med mer erfarenhet. I mars hölls ett inledningssammanträde med Aria. Besiktning av allmänna utrymmen hus i B3 och B4 (bygg, rör, luft, styr, el, sprinkler och hiss) skedde 28-29 mars samt 11 april. 17 maj besiktades mark, fasad, tak/plåt och tak/tätskikt.

Utlåtandena har sedan bevakats och följts upp med en efterbesiktning under 2012.

SAMFÄLLIGHETSFÖRENING/GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Föreningen har tidigare ingått i en garagesamfällighet (FHS) med Brf Hage, Brf Port och Brf Allé där samtliga garageplatser ägdes och förvaltades av FHS. Skattemyndigheten gjorde under 2011 en förändring av momssatsen när det gäller samfälligheter. Detta ledde till att samfällighetens garageplatser återfördes till respektive Brf, den gemensamma driften av garaget kvarstår i FHS. JM

AVTAL

Samtliga avtal med HSB sades upp under 2011 för omförhandling. Under året har styrelsen valt att förlänga med HSB på ett år efter att genomgång av avtalen skett med föreningens förvaltare. Offerter har hämtats in för ett eventuellt byta av städbolag. Styrelsen har dock valt att förlänga med befintlig leverantör.

UNDERHÅLL AV FASTIGHETERNA

En fastighetsbesiktning har skett av en representant från styrelsen samt föreningens revisor. Nya filter för bättre ventilation har köpts in till fastigheten och byte av filtrena har sker under 2012. Brytskydd har beställts till samtliga gemensahetsdörrar i föreningen.

EKONOMI

Styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 3,5 % fr.o.m. den 1 januari 2012. Budgetarbete för 2012 ligger som grund till beslutet.

Upphandling av lån har genomförts under året med hjälp av HSB. Lånekostnaderna har därmed lyckats sänkas.

DRIFTOPTIMERING/FORTUM

Styrelsen har under innevarande år med Fortums hjälp optimerat energiförbrukningen ytterligare och därigenom lyckats hushålla på såväl föreningens kassa så som på naturens resurser.

RESULTATDISPOSITION

Förslag till resultatdisposition: 2011

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-597 333 kr
Årets resultat	309 988 kr
	<hr/>
	-287 345 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	0 kr
Överföring till fond	-81 000 kr
Balanserat resultat	-206 345 kr
	<hr/>
	-287 345 kr



Org Nr: 769612-1305

HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 725 606	4 538 872
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 420 917	-2 617 476
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-32 877	-29 167
Avskrivningar	Not 3	-497 770	-485 629
Summa fastighetskostnader		<u>-2 951 564</u>	<u>-3 132 272</u>
Rörelseresultat		1 774 041	1 406 600
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	39 614	2 339
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 556 395	-1 798 499
Summa finansiella poster		<u>-1 516 781</u>	<u>-1 796 160</u>
Resultat efter finansiella kostnader		257 260	-389 560
Inkomstskatt	Not 6	52 728	0
Årets resultat		309 988	-389 560

JM

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Balansräkning		2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 7	203 477 817	203 975 587
Mark och markanläggningar	Not 8	<u>27 050 000</u>	<u>27 050 000</u>
		230 527 817	231 025 587
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>230 528 317</u>	<u>231 026 087</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 210	2 120
Avräkningskonto HSB Stockholm		851 335	640 330
Övriga fordringar	Not 10	77 529	264 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>305 811</u>	<u>332 850</u>
		1 237 885	1 239 333
Kassa och bank	Not 12	19 819	17 093
Summa omsättningstillgångar		<u>1 257 704</u>	<u>1 256 426</u>
Summa tillgångar		<u>231 786 021</u>	<u>232 282 513</u>



Org Nr: 769612-1305

HSB bostadsrättsförening Finnboða Dunge i Nacka**Balansräkning** **2011-12-31** **2010-12-31****Eget kapital och skulder**

		2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		190 327 000	190 327 000
		<u>190 327 000</u>	<u>190 327 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-597 333	-207 773
Årets resultat		309 988	-389 560
		<u>-287 345</u>	<u>-597 333</u>
Summa eget kapital		<u>190 039 655</u>	<u>189 729 667</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	40 618 000	41 034 000
Leverantörsskulder		151 863	218 781
Skatteskulder		102 877	344 522
Övriga skulder	Not 15	0	59 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	873 626	895 815
Summa skulder		<u>41 746 366</u>	<u>42 552 846</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>231 786 021</u>	<u>232 282 513</u>

Poster inom linjen

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		41 801 000	41 801 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i> 



Org Nr: 769612-1305

HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Kassaflödesanalys	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	257 260	-389 560
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	497 770	485 629
Inkomstskatt	52 728	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>807 758</u>	<u>96 069</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	212 453	-68 619
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-390 480</u>	<u>-113 500</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>629 731</u>	<u>-86 050</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-416 000</u>	<u>-416 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-416 000</u>	<u>-416 000</u>
Årets kassaflöde	213 731	-502 050
Likvida medel vid årets början	657 423	1 159 473
Likvida medel vid årets slut	871 154	657 423

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

**HSB bostadsrättsförening Finnroda 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.

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 26,3 %.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 2 582 618kr. Underskottet beror på kapitalförluster på swapavtal.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	66 602	63 600
Sociala kostnader	21 679	21 868
	<u>88 281</u>	<u>85 468</u>
Revisorer		
Föreningsvald	3 000	6 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	8 925	0
Sociala kostnader	2 804	0
	<u>11 729</u>	<u>0</u>
Totalt	<u>103 010</u>	<u>91 468</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Noter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 001 397	3 847 476
Hyror	79 900	255 731
El, enhetsmätning	332 375	273 975
Övriga intäkter	314 053	202 204
Bruttoomsättning	<u>4 727 725</u>	<u>4 579 386</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-2 100	-40 510
Hyresförluster	-19	-4
	<u>4 725 606</u>	<u>4 538 872</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	111 510	93 468
Fastighetsskötsel och lokalvård	306 767	411 088
Reparationer	98 117	88 032
El	464 305	443 456
Uppvärmning	614 161	792 038
Vatten	194 326	192 799
Sophämtning	106 028	98 974
Fastighetsförsäkring	40 095	39 163
Kabel-TV	57 777	55 967
Övriga avgifter	113 336	92 911
Förvaltningsarvoden	229 290	225 619
Övriga driftskostnader	85 205	83 962
	<u>2 420 917</u>	<u>2 617 476</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	<u>497 770</u>	<u>485 629</u>
	497 770	485 629
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 349	2 145
Ränteintäkter skattekonto	1 358	0
Övriga ränteintäkter	36 907	194
	<u>39 614</u>	<u>2 339</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 112 009	725 340
Erhållna räntebidrag	-60 693	-106 309
Ränteswap kostnader	500 931	1 178 584
Övriga räntekostnader	4 148	883
	<u>1 556 395</u>	<u>1 798 499</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Avser rättelse av tax 09 & 10 på grund av ändrade skatteregler för bostadsrättsföreningar	<u>52 728</u>	<u>0</u>
	52 728	0

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**

Noter	2011-12-31	2010-12-31			
Not 7 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	204 935 000	204 935 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 935 000	204 935 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-959 413	-473 784			
Årets avskrivningar	-497 770	-485 629			
Utgående avskrivningar	-1 457 183	-959 413			
Bokfört värde	203 477 817	203 975 587			
Taxeringsvärde					
Byggnader	72 287 670	76 000 000			
Mark	21 200 000	21 200 000			
	93 487 670	97 200 000			
Not 8 Mark och markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde mark	27 050 000	27 050 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 050 000	27 050 000			
Bokfört värde	27 050 000	27 050 000			
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	77 529	0			
HSB Bostad, fastighetsskatt under produktionstiden		223 200			
FB Hamn Samfällighet, del av fastighetsskatt för garaget	0	40 833			
	77 529	264 033			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
HSB Stockholm	0	85 619			
HSB Försäkring	27 320	27 792			
Bredbandsbolaget	19 307	18 419			
Com Hem	14 444	0			
Övriga förutbetalda kostnader	7 982	14 195			
Elintäkter	105 650	72 135			
Resultat från FB Hamn Samfällighet	129 925	112 620			
Upplupna intäkter	1 183	2 070			
	305 811	332 850			
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa	19 804	17 232			
Swedbank	15	-139			
	19 819	17 093			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	190 327 000	0	0	-207 773	-389 560
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-389 560	389 560
Årets resultat					309 988
Belopp vid årets slut	190 327 000	0	0	-597 333	309 988

JM

**HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka**Noter 2011-12-31 2010-12-31**Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788584721	3,25%	2014-08-20	10 500 000	0
SE-Banken Bolån	34015279	3,02%	2012-08-28	9 118 000	270 000
Swedbank	2758208686	3,40%	2016-06-27	10 500 000	0
Swedbank	2758208694	4,00%	2013-12-20	10 500 000	0
				40 618 000	270 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 40 348 000Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 39 268 000

Av föreningens skuld är 21 000 000 kr knutna till swapavtal med nedanstående villkor:

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

Skattekonto	0	16
Övriga	0	36 492
Personalens källskatt	0	23 220
	0	59 728

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	197 395	147 854
Förutbetalda hyror och avgifter	358 914	330 669
Nacka Energi, dec	30 988	53 988
Fortum Värme, dec	73 752	93 132
HSB Stockholm	11 875	1 350
Finnboda Industrilokaler	90 000	98 720
Arvoden förtroendvalda inkl sociala avgifter	90 679	91 468
Tingvalla, snöröjning	3 870	36 500
Revision	7 500	7 000
Övriga upplupna kostnader	8 653	35 134
	873 626	895 815

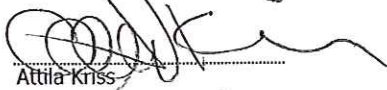


HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Noter

2011-12-31 2010-12-31

Stockholm, den

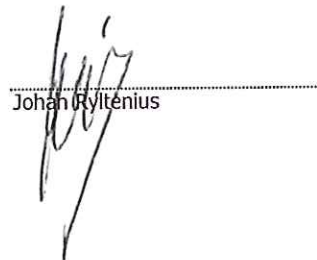

.....
Attila Kniss

.....
Carina Hägg Lindelöw


.....
Fredrik Valgelata


.....
Jan-Erik Selenius


.....
Jasmina Nzeribe


.....
Johan Rylltenius


.....
Michaela Graham

Vår revisionsberättelse har ~~2714~~ 2012 lämnats beträffande denna årsredovisning


.....


.....

Av föreningen vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Organisationsnummer 769612-1305

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 den 31 december 2011 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. JM



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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 disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

27/4-2012

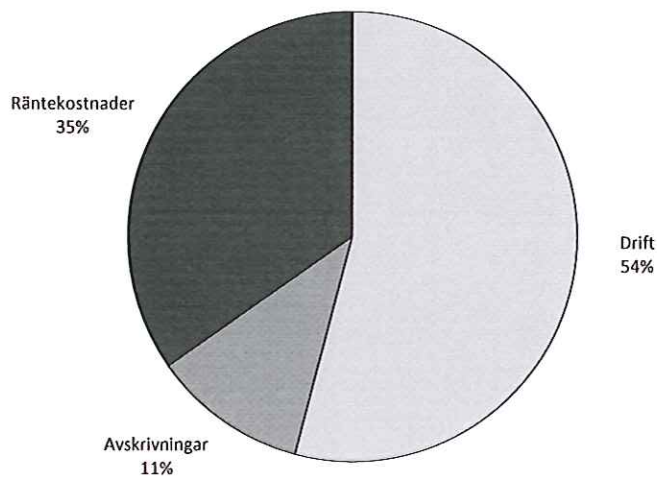
Av föreningen vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



HSB bostadsrättsförening Finnboda Dunge i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

