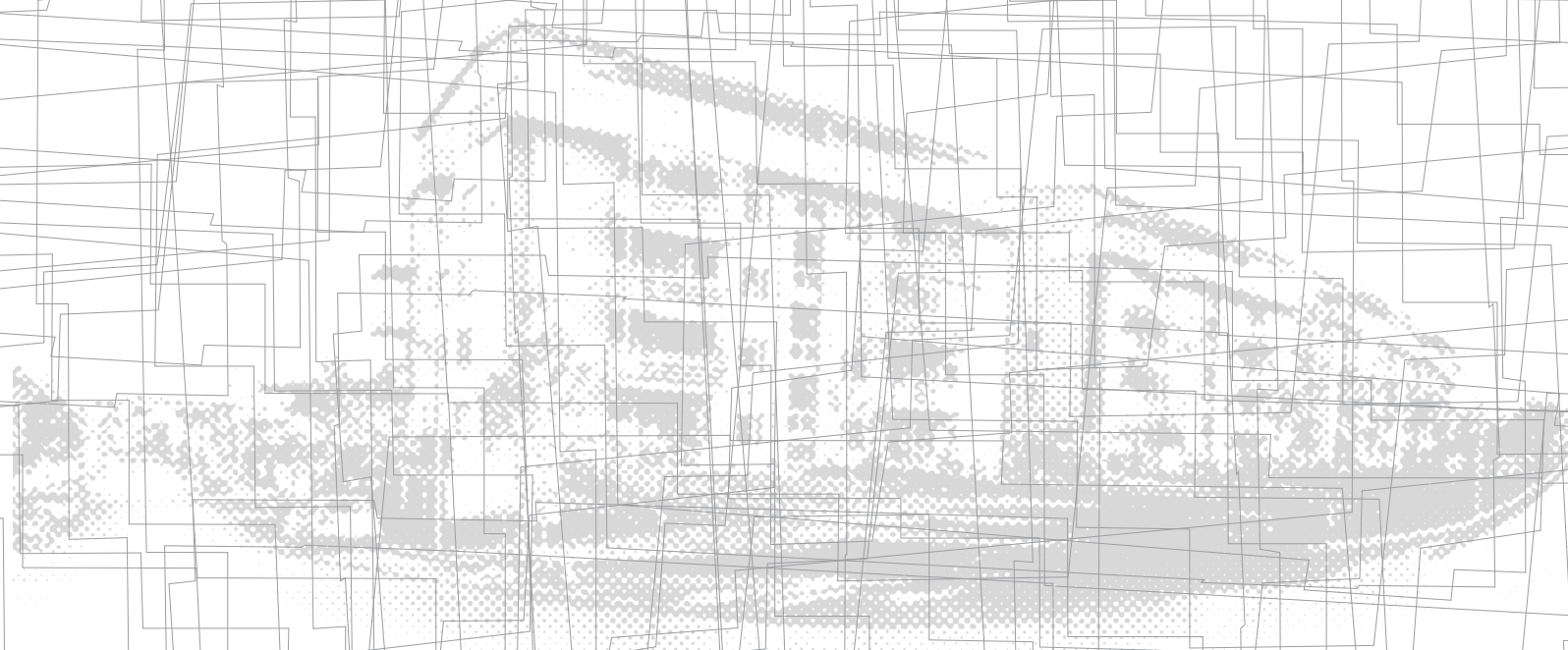


ÅRSREDOVISNING FÖR



HSB brf. FINNBODA PORT



Världens utsikt över Stockholm...



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.



Org Nr: 769611-2171

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka

Org.nr: 769611-2171

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

KW

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka (769611-2171) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2015 – 31 december 2015.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015 För HSB:s BRF FINNBODA PORT

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 16 juni 2004 och registrerades hos Bolagsverket den 12 augusti 2004. Föreningen är bildad för att äga och förvalta fastigheten Sicklaön 37:61 inom Finnboda Varv, Nacka kommun.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen har fortsatt att arbeta efter ledorden en bra boendemiljö, trivsel, kostnadseffektivitet samt information och delaktighet. Vår strävan är att föreningen skall erbjuda medlemmarna ett bra boende till måttliga kostnader.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten - Sicklaön 37:61 i Nacka Kommun - och är fullvärdeförsäkrad hos Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

<u>R o k</u>	<u>Antal</u>
2	17
3	54
4	48
5	6

Gemensamma utrymmen:

1 st styrelserum (används numera även som övernattningsrum) samt 6 st cykelrum.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Bostadsrättsföreningen ingår tillsammans med BRf:er Finnboda Hage, Finnboda Dunge och Finnboda Allé i Finnboda Hamns samfällighetsförening där vårt andelstal är 36,97%.

Under 2015 har förhandlingar pågått för förbättra vår gemensamma gräsmatta. Vi har blivit lovade att åtgärder skall utföras under 2016. KW

Garaget tillhör samfälligheten och det har tyvärr inträffat en del inbrott där. Numera finns kameraövervakning av garagenedfarterna. Arbeten har utförts i garaget för att förhindra att vatten samlas vid väggarna och skydda mot fukt. Under 2016 kommer ytterligare arbeten att utföras i garagen med slipning och målning av väggarna. Garaget har under året städats 1 gång.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter

Fyra år i rad utan höjda årsavgifter. Årsavgifterna höjdes inte för 2015 och för 2016 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter då det ekonomiska läget är gott.

Nya Stadgar

Styrelsen har beslutat att förnya HSB-stadgarna för att anpassas till nu gällande lagar. De nya stadgarna presenterades på årsstämman den 21 april 2015 och godkändes med smärre ändringar. För att stadgarna skall kunna registreras krävs 2 på varandra godkända stämmobeslut. Den 11 februari 2016 hölls en extra stämma varvid de ändrade stadgarna godkändes. Båda gångerna enhälligt.

Underhåll

Under hösten 2015 har styrelsen arbetat med möjligheten att förbättra energiförbrukningen. Styrelsen har haft kontakt med företag som kan genomföra en energieffektivisering av frånluften. Efter jämförelser mellan 2 olika bolag valde styrelsen att gå vidare med förslag från Schneider Electric. Då detta är en investering på ca 3,5 milj kr, som dock kan ge en besparing på ca 0,5 milj /år valde styrelsen att en extra stämma skulle besluta i ärendet. Stämman gav styrelsen med knapp majoritet godkännande att fortsätta arbetet med energieffektiviseringen under 2016.

Under 2015 har diverse smärre underhållsarbeten, av fastigheterna gjorts bl a har trappljusen i två portar bytts ut till ledljus. Byte till ledljus kommer att ske i fler portar under 2016. Ny utrustning för temperaturmätare. Den nya utrustningen läser hela tiden av temperaturen ute och ställer in värmen efter temperaturen istället för den som vi tidigare hade efter klocka oberoende av temperatur.

Underhåll av samtliga stammar skedde under senhösten då samtliga stammar spolades. Detta är normalt underhåll och bör göras vart femte år.

Målning har skett av samtliga soprumsdörrar och tre extra cykelställ har monterats vid soprummen.

Under 2016 kommer vi fortsätta med smärre underhåll. Inga stora underhållskostnader finns enligt underhållsplanen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och i planen för 2015 ingår vanligt underhåll. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond. *KW*

Aktiviteter under året

Styrelsen har anordnat 2 städdagar under året och i samband med dessa bjudit på grillad korv, kaffe och saft.

I samband med städdagarna har trädgårdsgruppen varit aktiv och planterat lökar. Trädgårdsgruppen har även medverkat till att blommor planterats i krukorna utanför våra portar. I samband med städdagarna brukar cyklar i förråden märkas upp och det har funnit en container för grovsoppor.

Övrigt

Under året har styrelsen informerat föreningens medlemmar om aktuella händelser via informationsblad i brevlådan eller information i hissar. Styrelsen har även på bästa sätt försökt besvara och behandla de frågor som inkommit per brev och mejl.

På vår hemsida som nås via www.brftorget.se/finnbodaport finner ni löpande aktuell information.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 april 2015 i Café & Restaurang Milou, Kvarnholmsvägen 56. Deltog gjorde 42 röstberättigade medlemmar.

Syrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 april 2015 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bennet Remnås	ordförande
Göran Berglund	vice ordförande
Magnus Lilliehöök	ledamot
Magnus Borg	ledamot
Demem Nzeribe	ledamot
Magnus Liljegård	ledamot utsedd av HSB Stockholm
Ulla Sandberg Garpemark	styrelsesuppleant och sekreterare

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Lilliehöök, Demem Nzeribe, Ulla Sandberg Garpemark

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden och mellan mötena hållit kontakt via mejl.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknades efter stämman av Bennet Remnås, Göran Berglund, Magnus Borg och Magnus Lilliehöök, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Malin Stridh med Carl Johan Westlund som suppleant, valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor. *KW*

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mia Söderström (sammankallande), Gun-Britt Jansson och Bernt Nilsson.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Vid årsskiftet utgjordes föreningens medlemmar av HSB Stockholm ek. för. och 198 (199) boendemedlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Av föreningens 125 lägenheter har under året 15 överlåtelse skett och en andrahandsuthyrning har godkänts av föreningen.

Arvoden

Enligt stämmobeslut uppgår styrelsearvodet för 2015 till 4 prisbasbelopp för styrelsen att fritt fördela mellan sig samt ett extra prisbasbelopp att användas för ev. förlorad arbetsinkomst eller konsulttjänster. Revisorn erhåller 5 000 kronor i arvode.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nyckeltal					
Nettoomsättning (tusen kr)	9887	9805	9957	9989	9570
Resultat efter finansiella poster (tusen kr)	-278	-1208	959	573	497
Soliditet (%)	64%	64%	64%	64%	63%

Förslag till disposition av årets resultat

Från och med 2014-01-01 gäller nya regler för redovisning. De nya regelverken påverkar föreningens avskrivningar. Vår förening använder avskrivning enligt K2. De nya reglerna kan medföra resultatmässigt underskott på grund av högre avskrivningskostnader.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	- 700 521 kr
Årets resultat	<u>- 278 121 kr</u>
	- 978 642 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 351 200 kr
Överföring till yttre underhållsfond	467 000 kr
Balanserat resultat	<u>- 1 094 442 kr</u>
	- 978 642 kr

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

KW

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 887 155	9 805 099
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 611 226	-4 298 345
Övriga externa kostnader	Not 3	-82 739	-91 663
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-221 200	-216 885
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 514 283	-2 542 126
Summa rörelsekostnader		-7 429 448	-7 149 019
Rörelseresultat		2 457 707	2 656 080
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	20 772	20 284
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 756 600	-3 884 779
Summa finansiella poster		-2 735 828	-3 864 495
Årets resultat		-278 121	-1 208 414

KW

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	312 780 648	315 294 931
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	72 750
		<u>312 780 648</u>	<u>315 367 681</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>312 781 148</u>	<u>315 368 181</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		13 514	13 034
Övriga fordringar	Not 10	3 407 123	2 237 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	231 945	225 251
		<u>3 652 582</u>	<u>2 475 776</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 13	118 692	90 632
Summa omsättningstillgångar		<u>5 271 274</u>	<u>3 566 408</u>
Summa tillgångar		<u>318 052 422</u>	<u>318 934 589</u>

KW

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka****Balansräkning** **2015-12-31** **2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Yttre underhållsfond

201 435 000

201 435 000

2 807 300

2 340 300

204 242 300

203 775 300

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

Årets resultat

-700 521

974 894

-278 121

-1 208 414

-978 642

-233 521

Summa eget kapital

203 263 658

203 541 779

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

112 422 931

112 947 831

112 422 931

112 947 831

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

524 900

524 900

Leverantörsskulder

326 753

348 272

Aktuell skatteskuld

3 833

2 210

Övriga skulder

Not 17

5 429

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 504 918

1 569 597

2 365 833

2 444 979

Summa skulder

114 788 764

115 392 810

Summa eget kapital och skulder**318 052 422****318 934 589****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

120 682 000

120 682 000

Summa ställda säkerheter**120 682 000****120 682 000****Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

kw



HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

Avskrivning fastighet

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

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

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av 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 ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

KW

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

Noter	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 288 520	8 288 520
Årsavgifter el	480 118	422 393
Hyror	1 118 204	1 117 000
Övriga intäkter	106 194	100 592
Bruttoomsättning	9 993 036	9 928 505
Avgifts- och hyresbortfall	-105 800	-123 400
Hyresförluster	-81	-6
	9 887 155	9 805 099
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	690 694	873 116
Reparationer	616 643	421 385
El	513 997	576 168
Uppvärmning	1 064 613	1 107 243
Vatten	408 281	398 859
Sophämtning	234 636	179 544
Fastighetsförsäkring	87 578	83 408
Kabel-TV och bredband	281 970	280 240
Fastighetsskatt	144 238	142 613
Förvaltningsarvoden	170 466	170 307
Övriga driftskostnader	46 910	47 462
Planerat underhåll	351 200	18 000
	4 611 226	4 298 345
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	575
Förbrukningsinventarier och varuinköp	21 174	19 707
Administrationskostnader	31 115	41 818
Extern revision	11 950	11 063
Medlemsavgifter	18 500	18 500
	82 739	91 663
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	179 200	176 000
Revisionsarvode	7 000	3 000
Övriga arvoden	5 000	0
Sociala avgifter	30 000	35 385
Övriga personalkostnader	0	2 500
	221 200	216 885
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	586	947
Ränteintäkter HSB placeringskonto	7 190	7 382
Ränteintäkter skattekonto	0	19
Ränteintäkter HSB bunden placering	12 825	11 696
Övriga ränteintäkter	171	240
	20 772	20 284
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 755 990	3 877 434
Övriga räntekostnader	610	7 345
	2 756 600	3 884 779

KW

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	288 998 000	288 998 000
Anskaffningsvärde mark	33 119 000	33 119 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 117 000	322 117 000
 Ingående avskrivningar	-6 822 069	-4 279 943
Årets avskrivningar	-2 514 283	-2 542 126
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 336 352	-6 822 069
 Utgående bokfört värde	312 780 648	315 294 931
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	142 000 000	142 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 000 000	18 000 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	225 000 000	225 000 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	72 750	0
Årets investeringar	-72 750	72 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	72 750
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	1 094	62
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 896 159	684 749
Placeringskonto HSB Stockholm	1 470 079	1 512 889
Övriga fordringar	39 791	39 791
	3 407 123	2 237 491
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	231 285	224 348
Upplupna intäkter	660	903
	231 945	225 251

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

FW

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

Noter	2015-12-31				2014-12-31	
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm				1 500 000	1 000 000
					1 500 000	1 000 000
Not 13	Kassa och bank					
	SEB				118 692	90 632
					118 692	90 632
Not 14	Förändring av eget kapital					
	Medlemsinsatser		Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat		
Belopp vid årets ingång	201 435 000	0	2 340 300	974 894	-1 208 414	
Resultatdisposition			467 000	-1 675 414	1 208 414	
Årets resultat					-278 121	
Belopp vid årets slut	201 435 000	0	2 807 300	-700 521	-278 121	
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SE-Banken Bolån	32077749	0,42%	Rörlig	28 191 000	0
	SE-Banken Bolån	33133596	4,59%	2016-01-28	23 620 345	524 900
	SE-Banken Bolån	33345410	0,33%	2016-02-20	15 000 000	0
	SE-Banken Bolån	33345445	0,33%	2016-02-20	19 000 000	0
	SE-Banken Bolån	34887098	3,83%	2017-03-28	27 136 486	0
					112 947 831	524 900
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					112 422 931
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					110 323 331
Not 16	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				524 900	524 900
Not 17	Övriga skulder					
	Övriga kortfristiga skulder				5 429	0
					5 429	0
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				28 336	43 961
	Förutbetalda hyror och avgifter				756 723	759 011
	Övriga upplupna kostnader				719 859	766 625
					1 504 918	1 569 597

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

KW



HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Stockholm, den 31 mars

Bennet Remnäs

Demem Nzeribe

Göran Berglund

Magnus Borg

Magnus Liljegård

Magnus Lilliehöök

Ulla Sandberg-Garpenmark

Vår revisionsberättelse har 04 - 04 - 16 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

MALIN STRIDH

Katya Waher

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka, org.nr. 769611-2171

Rapport om årsredovisningen

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

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 04/04-16

Av föreningen vald
revisor

MALIN STRIDH

BoRevison i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Katya Wahe

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-278 121	-1 208 414
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 514 283	2 542 126
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 236 162	1 333 712
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 206	199 025
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-79 145	78 957
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 148 810	1 611 693
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	72 750	-72 750
Kassaflöde från investeringsverksamhet	72 750	-72 750
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-524 900	-1 024 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-524 900	-1 024 900
Årets kassaflöde	1 696 660	514 043
Likvida medel vid årets början	3 288 270	2 774 227
Likvida medel vid årets slut	4 984 930	3 288 270

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

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.

