



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

2012-01-01 - 2012-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	9 989 594	9 570 436
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 379 946	-3 976 537
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-145 944	-60 631
Avskrivningar	Not 3	-377 268	-737 489
Summa fastighetskostnader		-4 903 158	-4 774 657
Rörelseresultat		5 086 437	4 795 779
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	32 683	38 916
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-4 545 465	-4 337 115
Summa finansiella poster		-4 512 782	-4 298 199
Årets resultat		573 654	497 580

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	285 108 831	285 486 099
Mark och markanläggningar	Not 7	33 119 000	33 119 000
		<u>318 227 831</u>	<u>318 605 099</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>318 228 331</u>	<u>318 605 599</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 322	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 038 451	1 263 199
Övriga fordringar	Not 9	21	70 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	437 019	641 484
		<u>1 482 812</u>	<u>1 974 739</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 12	81 580	1 053 296
Summa omsättningstillgångar		<u>2 564 393</u>	<u>4 028 034</u>
Summa tillgångar		<u>320 792 724</u>	<u>322 633 633</u>

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		201 435 000	201 435 000
Underhållsfond		1 406 300	939 300
		<u>202 841 300</u>	<u>202 374 300</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		375 889	345 309
Årets resultat		573 654	497 580
		<u>949 544</u>	<u>842 889</u>
Summa eget kapital		<u>203 790 844</u>	<u>203 217 189</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	115 022 531	117 099 855
Leverantörsskulder		348 741	294 101
Skatteskulder		75 231	130 631
Övriga skulder	Not 15	52 576	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 502 801	1 891 857
Summa skulder		<u>117 001 880</u>	<u>119 416 444</u>
Summa eget kapital och skulder		320 792 724	322 633 633
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		120 682 000	120 682 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		120 682 000	120 682 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	573 654	497 580
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	377 268	737 489
Kassaflöde från löpande verksamhet	950 922	1 235 069
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	267 178	1 808 314
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-337 240	548 190
Kassaflöde från löpande verksamhet	880 860	3 591 573
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 077 324	-2 546 081
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 077 324	-2 546 081
Årets kassaflöde	-1 196 464	1 045 492
Likvida medel vid årets början	2 316 495	1 271 003
Likvida medel vid årets slut	1 120 031	2 316 495

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

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port 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 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	176 000	220 000
Sociala kostnader	56 216	70 070
	<u>232 216</u>	<u>290 070</u>
Revisorer		
Föreningsvald	3 000	3 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	4 920	2 530
Sociala kostnader	1 546	795
	<u>6 466</u>	<u>3 325</u>
Totalt	<u>241 682</u>	<u>296 395</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 288 520	8 125 944
Hyrer	957 289	54 000
El, enhetsmätning	617 130	654 762
Samfälligheten (resultat)		532 470
Övriga intäkter	218 456	204 488
Bruttoomsättning	10 081 395	9 571 664
Avgifts- och hyresbortfall	-91 800	-1 200
Hyresförluster	-1	-28
	9 989 594	9 570 436
Not 2 Drift		
Personalkostnader	241 958	300 645
Fastighetsskötsel och lokalvård	986 770	697 908
Reparationer	209 934	169 735
El	589 964	564 499
Uppvärmning	1 123 058	1 106 428
Vatten	399 718	294 743
Sophämtning	199 783	195 866
Fastighetsförsäkring	72 662	71 818
Kabel-TV	79 044	79 215
Övriga avgifter	190 782	199 480
Förvaltningsarvoden	163 258	183 872
Övriga driftskostnader	123 015	112 328
	4 379 946	3 976 537
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	377 268	737 489
	377 268	737 489
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 396	3 793
Ränteintäkter skattekonto	0	81
Specialinlåning	993	0
Övriga ränteintäkter	27 294	35 041
	32 683	38 916
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	4 544 330	4 531 538
Erhållna räntebidrag	0	-195 261
Övriga räntekostnader	1 135	838
	4 545 465	4 337 115

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	288 998 000	288 998 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	288 998 000	288 998 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 511 901	-2 774 412
Årets avskrivningar	-377 268	-737 489
Utgående avskrivningar	-3 889 169	-3 511 901
Bokfört värde	285 108 831	285 486 099
Taxeringsvärde		
Byggnader	132 063 080	132 063 080
Mark	39 000 000	39 000 000
	171 063 080	171 063 080
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	33 119 000	33 119 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 119 000	33 119 000
Bokfört värde	33 119 000	33 119 000
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	21	70 056
	21	70 056
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Bredbandsbolaget	31 252	31 251
HSB Försäkring	74 833	67 662
ComHem	20 342	19 761
HSB Stockholm, ekonomisk förvaltning	35 529	34 252
HSB Stockholm, fastighetsskötsel	28 184	27 559
Finnboda Hamn Samfällighet	73 940	0
Övriga förutbetalda kostnader	12 877	922
Elintäkter okt-dec	152 808	168 129
Resultat från samfälligheten	0	255 195
El, deb samfälligheten	6 261	21 384
Övriga upplupna intäkter	993	15 369
	437 019	641 484
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Placeringskonto SEB	0	1 000 000
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	1 000 000	0
	1 000 000	1 000 000
Not 12 Kassa och bank		
SEB	81 580	1 053 296
	81 580	1 053 296

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

Noter		2012-12-31		2011-12-31		
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	201 435 000	0	939 300	345 309	497 580
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			467 000	30 580	-497 580
	Årets resultat					573 654
	Belopp vid årets slut	201 435 000	0	1 406 300	375 889	573 654
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
	SE-Banken Bolån	32077749	3,85%	2015-03-28	28 191 000	0
	SE-Banken Bolån	33133596	4,59%	2016-01-28	25 195 045	524 900
	SE-Banken Bolån	33345410	3,80%	2013-03-28	15 000 000	0
	SE-Banken Bolån	33345445	2,90%	2013-01-26	19 500 000	0
	SE-Banken Bolån	34887098	3,83%	2017-03-28	27 136 486	0
					115 022 531	524 900
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					114 497 631
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					112 398 031
Not 15	Övriga skulder					
	Finnboda Hamn Samfällighetsförening				370	0
	Avdragen skatt, arvoden				52 206	0
					52 576	0
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				50 943	329 323
	Förutbetalda hyror och avgifter				673 188	712 233
	Nacka energi, el				63 295	56 769
	AB Fortum värme				196 837	250 000
	Samfällighetsavgift				50 000	160 013
	Revision				11 000	9 000
	Arvode förtroendevalda inkl sociala avgifter				235 242	293 070
	Snöröjning				20 000	3 870
	Vatten				146 730	65 000
	Sociala avgifter utbetalda arvoden				37 989	0
	Övriga upplupna kostnader				17 577	12 579
					1 502 801	1 891 857



Org Nr: 769611-2171

HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka

Noter

2012-12-31

2011-12-31

Stockholm, den

.....
Bennet Remnås

.....
Elisabeth Strand

.....
Göran Berglund

.....
Håkan Häggström

.....
Lars Hörnsten

.....
Niklas Thelning

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd 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 2012-01-01 - 2012-12-31.

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. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 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 2012-01-01 - 2012-12-31.

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 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den /

Av föreningen vald
revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Till BoRevision i Sverige AB

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31. Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning. Därmed ger den en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per bokslutsdagen samt resultatet av verksamheten för räkenskapsåret och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Samtidigt bekräftar vi att det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Styrelsen bekräftar dessutom, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen eller ev. anställda är inblandade och som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Styrelsen har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial inklusive underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter, inga väsentliga uppgifter har utelämnats och inget byte av redovisningsprinciper har skett under räkenskapsåret utöver vad som angivits i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts. Det har inte förekommit några överträdelse av sådana föreskrifter från tillsynsmyndigheter som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de hade överträtts.
- Styrelsen intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av lämnade uppgifter i årsredovisningen.
- Föreningen har på ett lämpligt sätt bokfört eller i årsredovisningen lämnat upplysningar om samtliga skulder och ansvarsförbindelser.
- Styrelsen har informerat revisorerna om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter. Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Inga skadeståndskrav eller andra rättsliga krav har tagits emot eller förväntas avseende händelser före årsredovisningen avgivande utöver vad som framgår av årsredovisningen

Stockholm den

Styrelsens ordförande