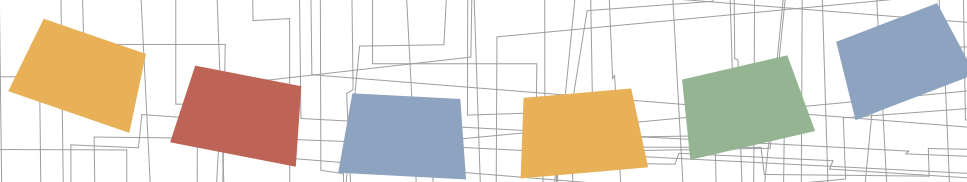
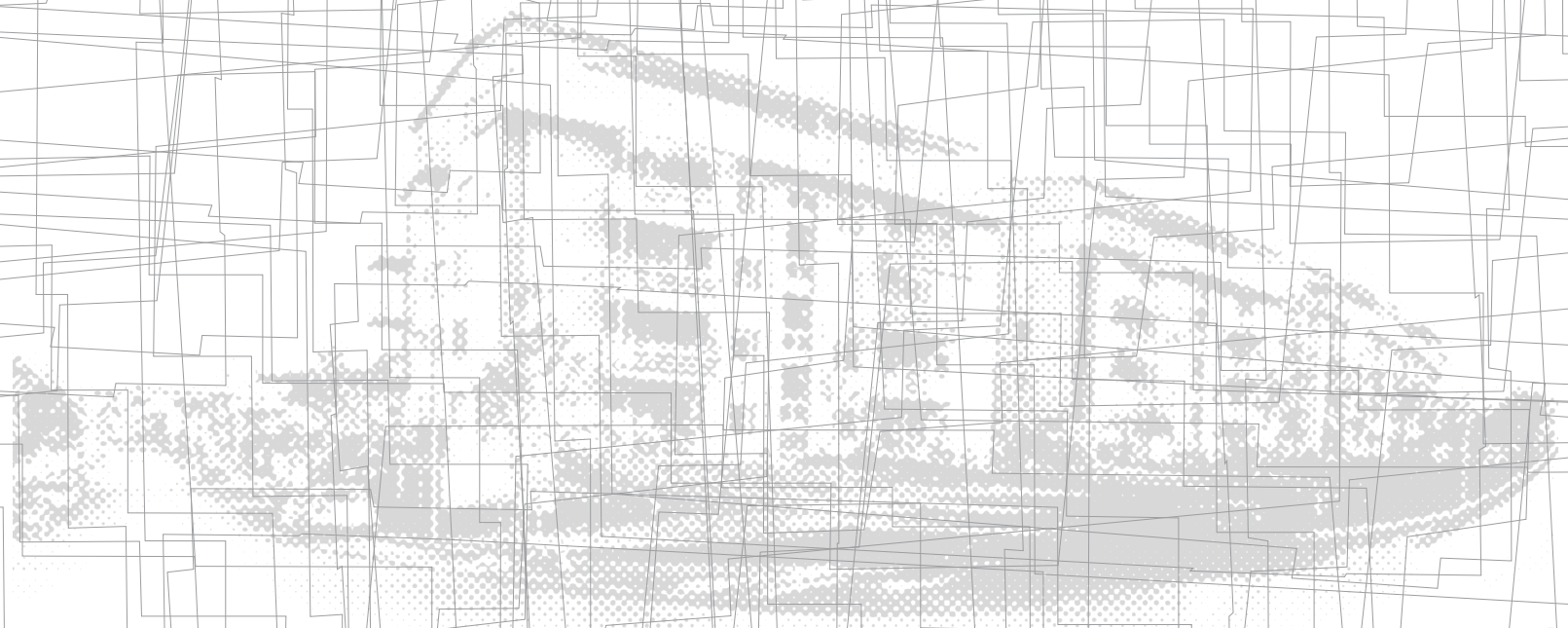


ÅRSREDOVISNING FÖR



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

2017-01-01 - 2017-12-31

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka (769611-2171) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2017 – 31 december 2017.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017 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 stadgar

Nya HSB Normalstadgar har godkänts vid två på varandra följande stämmor dels på årsstämman 25 april och på extra stämma den 11 december. Stadgarna är lämnade till HSB för registrering hos Bolagsverket.

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. Taxeringsvärdet är 217 000 000 kr för bostäderna och för vår del av garaget är taxeringsvärdet 6 433 132 kr.

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 cykelrum och 3 soprum.

14

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Bostadsrättsföreningen ingår tillsammans med BRF:er Finnboda Hage, Finnboda Dunge, Finnboda Allé (och även Saltsjö Vy när det gäller lekplatsen) i Finnboda Hamns

samfällighetsförening. Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen Sicklaön GA 103 som omfattar garaget under bostadsrättsföreningarnas fastigheter.

Även följande gemensamhetsanläggningar finns registrerade hos lantmäteriet:

- Sicklaön GA:120 Parken, körväg samt belysningar.
- Sicklaön GA:122 Ytparkeringar.
- Sicklaön GA:123 Lekplatsen och närliggande grönområden.

Även Sicklaön Ga:121 (spillvattenledningar) Ga:124 (dagvattenledningar) och Ga:125 (Vattenledningar) bildades vid samma förrättning. Bostadsrättsförening Saltsjö Vy är delägare i Ga:123 (lekplatsen) och är därför en ny förening i Finnboda Hamns Samfällighetsförening. Totalt ingår nu fem bostadsrättsföreningar i samfälligheten.

Under 2016 har Finnboda Hamns Samfällighetsförening (FHS) övertagit ovanstående gemensamhetsanläggningar från Industrifastigheter AB som var den tidigare ägaren.

Under 2017 har samfälligheten färdigställt en mycket omtyckt lekplats vid Saltsjö Vy. Parken kostade ca 700.000 kr och kostnaden har fördelats på resp förening enligt andelstal.

Garaget tillhör samfälligheten och det har tyvärr även i år inträffat inbrott trots att det numera finns kameraövervakning av garagenedfarterna. Garagen har sandsopats 1 gång under året.

Planerade åtgärder i samfälligheten under 2018 är byte av 2 fläktmotorer. Det är även planerat att uppföra 3 mötesplatser längs Finnboda Ports del av vägen.

Vägmarkeringar kommer att förbättras för att få ned hastigheten och nya skyltar sätts upp vid korsningar av gångbanorna.

En samordningsgrupp har bildats för att undersöka möjligheterna att installera elladdningsplatser i garagen.

Ett nytt gemensamt avtal för skötsel av mark och trädgård har tecknats med PB Mark och Miljö. Ett nytt avtal har även tecknats med Nacka drift för service av yttre belysningar. Lekplatsen samt tömning av papperskorgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter

Sex år i rad utan höjda årsavgifter. För 2018 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter då det ekonomiska läget är gott.

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt framtagna underhållsplaner.

Underhåll

Under 2017 har alla portar fått ny ledljusbelysning vilket innebär att lamporna bara tänds när någon befinner sig i närheten. Detta sparar energi och är miljövänligt.

En OVK (obligatorisk ventilationskontrol) har slutförts.

Nytt datorsystem för övervakning av fjärrvärme mm i undercentral har installerats 2017.

p

Under tidigare år (2016) har stamspolning av avlopp gjorts. Under 2016 till 2017 har nytt frånluftsåtervinnings-system installerats

Under 2018 kommer vi fortsätta med smärre underhåll av fastigheterna. Inga större underhållskostnader finns enligt underhållsplanen. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och i planen för 2018 ingår vanligt underhåll. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond. Under utredning är att anordna bullerskydd mot Kvarnholmsvägen i form av ett plank eller en häck. Beslut kommer att tas på stämman. Elladdningsplatser för bilar i garaget är under utredning och planeras att utföras under 2018/2019.

En uppföljning och utvärdering av monterat frånluftståtervinnings-system kommer att genomföras under 2018

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 och blommor i krukorna utanför portarna.

I samband med städdagarna brukar cyklar i förråden märkas upp och det har funnits en container för grovsoppor. Vid senaste städdagen omhändertogs ett antal cyklar som inte varit i bruk och har placerats i garaget och kommer att bortforslas om ingen ägare ger sig tillkänna.

Övrigt

Under året har styrelsen informerat föreningens medlemmar om aktuella händelser via informationsblad i brevlådan eller information i hissar och på anslagstavlan. 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 25 april 2017 i Café & Restaurang Milou, Kvarnholmsvägen 56. Deltog gjorde 38 röstberättigade medlemmar varav 3 genom fullmakt. Det har även hållits en extra stämma den 11 december för att rösta om nya stadgar.

Styrelse

Styrelsen har efter den ordinarie föreningsstämman och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bennet Remnås	ordförande
Göran Berglund	vice ordförande
Ulla Sandberg Garpemark	sekreterare
Demem Nzeribe	ledamot
Jenny Claesson	ledamot har under året avflyttat och ersatts av
Ylva Mattsson	ledamot (vald vid extrastämma)
Linda Mogensen	ledamot
Oskar Nygren	ledamot utsedd av HSB Stockholm

14

I tur att avgå eller väljas om vid ordinarie föreningsstämma är: Ulla Sandberg Garpemark, Demem Nzeribe, och Ylva Mattsson.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden och mellan mötena hållit kontakt via mejl.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknades efter konstituerande möte av Bennet Remnås, Göran Berglund, Demem Nzeribe och Ulla Garpemark två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Oskar Elisson med Ulrika Agerskans som suppleant, valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mia Söderström (sammankallande), Ida Thomson och Bernt Nilsson.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Vid årsskiftet utgjordes föreningens medlemmar av HSB Stockholm ek.för och 202 (198) 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 16 överlåtelse skett.

Arvoden

Enligt stämmobeslut uppgår styrelsearvodet för 2017 till 4 prisbasbelopp för styrelsen att fritt fördela mellan sig. Revisorn erhåller 5 000 kronor i arvode.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nyckeltal					
Nettoomsättning (tusen kr)	9 983	9 904	9 887	9 805	9 957
Resultat efter finansiella poster (tusen kr)	1 066	-2 903	-278	-1 208	959
Soliditet (%)	65 %	64 %	64 %	64 %	64 %

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	201 435 000	0	0	-1 074 373	-2 903 030
Reservering till fond 2017	0	0	1 212 739	-1 212 739	0
Ianspråktagande av fond 2017	0	0	-610 332	610 332	0
Balanserad i ny räkning	0	0	0	0	2 903 030
Upplåtelse lägenheter	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	1 066 739
Belopp vid årets slut	201 435 000	0	602 407	-1 676 780	1 066 739

Resultatdisposition

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 074 373
Årets resultat	1 066 739
Reservering till underhållsfond	-1 212 739
I anspråkstagande av underhållsfond	610 332
Summa till stämmans förfogande	-610 041

Stämman har att ta ställning till:

Balans i ny räkning	-610 041
---------------------	----------

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.

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



**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 983 361	9 904 223
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 893 213	-8 204 548
Övriga externa kostnader	Not 3	-77 143	-75 654
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-247 070	-227 932
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 542 126	-2 542 126
Summa rörelsekostnader		-7 759 552	-11 050 260
Rörelseresultat		2 223 809	-1 146 038
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 157	9 221
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 167 228	-1 766 214
Summa finansiella poster		-1 157 071	-1 756 993
Årets resultat		1 066 739	-2 903 030

K

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>307 696 396</u>	<u>310 238 522</u>
	307 696 396	310 238 522

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>307 696 896</u>	<u>310 239 022</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	7 691	7 070
Not 9	4 133 531	3 155 491

Övriga fordringar

Not 10	<u>235 976</u>	<u>240 221</u>
--------	----------------	----------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>4 377 197</u>	<u>3 402 782</u>
------------------	------------------

Kortfristiga placeringar

Not 11	2 000 000	1 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 12	30 220	10 292
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>6 407 417</u>	<u>4 413 074</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>314 104 313</u>	<u>314 652 096</u>
--------------------	--------------------

H

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

201 435 000

201 435 000

Yttre underhållsfond

602 407

0

202 037 407

201 435 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 676 779

1 828 658

Årets resultat

1 066 739

-2 903 030

-610 041

-1 074 372

Summa eget kapital

201 427 366

200 360 628

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

110 373 131

111 898 031

110 373 131

111 898 031

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

524 900

524 900

Leverantörsskulder

267 269

343 076

Skatteskulder

6 164

112 846

Övriga skulder

Not 16

1 500

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 503 983

1 412 615

2 303 816

2 393 437

Summa skulder

112 676 947

114 291 468

Summa eget kapital och skulder**314 104 313****314 652 096**

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 066 739	-2 903 030
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 542 126	2 542 126
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 608 865	-360 904
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 402	-3 175
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-89 621	27 604
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 492 841	-336 475
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 524 900	-524 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 524 900	-524 900
Årets kassaflöde	1 967 941	-861 375
Likvida medel vid årets början	4 123 555	4 984 930
Likvida medel vid årets slut	6 091 497	4 123 555

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



HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port 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 0,88 % 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.

✓

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 288 520	8 288 520
	Årsavgifter el	468 077	423 908
	Hyror	1 170 531	1 138 165
	Övriga intäkter	114 164	121 734
	Bruttoomsättning	10 041 292	9 972 327
	Avgifts- och hyresbortfall	-57 931	-67 181
	Hyresförluster	0	-923
		9 983 361	9 904 223
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	888 699	912 381
	Reparationer	518 827	291 808
	El	740 206	650 819
	Uppvärmning	704 652	1 073 051
	Vatten	560 668	449 340
	Sophämtning	217 683	221 562
	Fastighetsförsäkring	91 957	91 957
	Kabel-TV och bredband	284 824	283 130
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	36 910	253 187
	Förvaltningsarvoden	192 550	171 971
	Övriga driftkostnader	45 905	39 920
	Planerat underhåll	610 332	3 765 422
		4 893 213	8 204 548
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	0	1 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	12 047	10 178
	Administrationskostnader	24 495	34 476
	Extern revision	18 851	11 500
	Medlemsavgifter	21 750	18 500
		77 143	75 654
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	178 000	178 000
	Revisionsarvode	5 000	5 000
	Övriga arvoden	5 000	5 000
	Sociala avgifter	59 070	39 932
		247 070	227 932
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	764	782
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 307	1 803
	Ränteintäkter HSB bunden placering	7 810	5 929
	Övriga ränteintäkter	277	707
		10 157	9 221
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 167 228	1 766 263
	Övriga räntekostnader	0	-49
		1 167 228	1 766 214

R

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	288 998 000	288 998 000
Ingående anskaffningsvärde mark	33 119 000	33 119 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 117 000	322 117 000
 Ingående avskrivningar	-11 878 478	-9 336 352
Årets avskrivningar	-2 542 126	-2 542 126
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 420 604	-11 878 478
 Utgående redovisat värde	307 696 396	310 238 522
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	150 000 000	150 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 438 000	6 438 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	67 000 000	67 000 000
Summa taxeringsvärde	223 438 000	223 438 000
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	1 132	1 143
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 888 087	1 641 381
Placeringskonto HSB Stockholm	1 173 189	1 471 882
Övriga fordringar	71 122	41 085
	4 133 531	3 155 491
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	235 219	235 661
Upplupna intäkter	757	4 560
	235 976	240 221

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

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka**

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 11	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	1 000 000			
		2 000 000	1 000 000			
Not 12	Kassa och bank					
	SEB	30 220	10 292			
		30 220	10 292			
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat		
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	201 435 000	0	0	1 828 658	-2 903 030
	Resultatdisposition			602 407	-3 505 437	2 903 030
	Årets resultat					1 066 739
	Belopp vid årets slut	201 435 000	0	602 407	-1 676 779	1 066 739
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788751970	0,38%	Rörlig 3-mån	28 191 000	0
	Nordea Hypotek	39788751989	0,38%	Rörlig 3-mån	15 000 000	0
	Nordea Hypotek	39788751997	0,38%	Rörlig 3-mån	19 000 000	0
	SE-Banken Bolån	33133596	1,50%	2019-01-28	22 570 545	524 900
	SE-Banken Bolån	34887098	1,44%	2022-03-28	26 136 486	0
					110 898 031	524 900
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					110 373 131
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					108 273 531
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				120 682 000	120 682 000
Not 15	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				524 900	524 900
					524 900	524 900
Not 16	Övriga skulder					
	Källskatt				1 500	0
					1 500	0
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				8 790	22 256
	Förutbetalda hyror och avgifter				781 999	780 421
	Övriga upplupna kostnader				713 194	609 938
					1 503 983	1 412 615

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

W



HSB Bostadsrättsförening Finnboda Port i Nacka

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

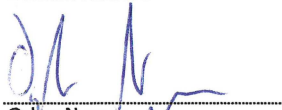
Stockholm, den 3/5 - 2018

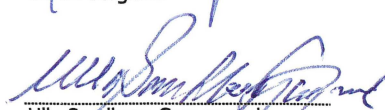

Bennet Remnås


Demem Nzeribe


Göran Berglund

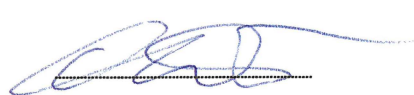

Linda Mogensen


Oskar Nygren

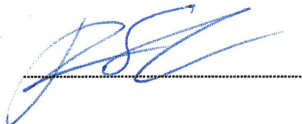

Ulla Sandberg-Garpenmark


Ylva Mattsson

Vår revisionsberättelse har 2018-04-05 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Pontus Stormsköla

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Finnboda Port 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. Revisoremas 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 upplyser, 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. Risken 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 Port 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 fortlöpande 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 5 / 4 - 2018

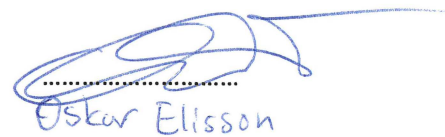


Pontus Stormsköld

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund

utsedd revisor



Oskar Elisson

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 inbetalningskortet 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