



ÅRSREDOVISNING 2012

HSB Brf Sköndal



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.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm avger härmed redovisning av föreningens förvaltning för räkenskapsåret 2012-01-01-2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om föreningen

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i kvarteren:
Frukostbrödet:2 (Kubbegatan 22-34)
Veteskorpan:5 (Kubbegatan 27-35, 37-49, 51-59)
Kanelbullen:2 (Smörbrödsvägen 11-23)
Byggår 1954/55
Föreningen är medlem i HSB Stockholm

Bostadslägenheter – antal ytor

Föreningens fastigheter består av 237 lägenheter, uppdelat på 30 fyror, 51 treor, 113 tvåor och 43 ettor.

Bostadsytan för samtliga bostadsrättslägenheter uppgår till 14.109 kvadratmeter.

Lokaler, p-platser, garage – antal

7 st lokaler hyrs ut kommersiellt
76 st parkeringsplatser
76 st garage varav 6 st inkluderar ett motorcykelgarage
samt 3 st separata mc-garage
1 st av bil/mc garagen nyttjas som flerplatsgarage för mc
1 st av bil/mc garagen nyttjas av föreningen som traktorgarage mm
4 st av bil/mc garagen hyrs ut som ett enda stort garage.

Lokaler för fritid, samvaro och hobby

Föreningslokal på Kubbegatan 35 och Sköndalsvägen 78
samt hobbylokal på Kubbegatan 24.

Styrelse

Styrelsen består idag av sex ledamöter och 4 suppleanter och har varit konstituerad enligt följande:

Ordinarie;

Ordförande: Ulf Ekström
Vice Ordförande: Per Olofsson

Sekreterare: Samuel Robertsson
Ledamot: Emilia Beijer
Ledamot: Ylwa Schibort
Ledamot: Mikael Svenske (HSB)

Suppleanter:

Suppleant: Anneli Lindqvist
Suppleant: Justyna Kaczmarczyk
Suppleant: Toni Jonsson
Suppleant till HSB ordinarie ledamot: Marie-Louise Karlberg (HSB)

I tur att avgå vid årsstämman som ordinarie ledamöter är Emilia Beijer och Samuel Robertsson. I tur att avgå som suppleanter är Toni Jonsson och Anneli Lindqvist

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ordinarie ledamöter Ulf Ekström, Per Olofsson, Samuel Robertsson och Emilia Beijer, två i förening.

Revisorer

Krister Arweström har varit vår revisor, vald av föreningen, samt en revisor hos BoRevision AB, av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningens sammansättning har varit Fredrik Björkquist (sammankallande) och Annika Karlsson.

Föreningens ombud

Anneli Lindqvist samt Emilia Beijer valdes att representera föreningen i HSB's Distriktsstyrelses årsstämma, möten och konferenser.

Mötesverksamhet

Under verksamhetsåret har 14 protokollförda styrelsemöten genomförts.

Viktiga händelser under 2012

- Avgiftssänkning beslutad under 2011 har påverkat föreningen under räkenskapsåret 2012. Föreningen har fortsatt god ekonomi.
- Beslutet att "höja värmekurvan" med 10 grader minskar klagomålen relaterade till kalla lägenheter kraftigt och är i princip obefintliga nu. Det har givetvis också inneburit en högre värmekostnad. Målet om 21 grader inomhus gäller fortfarande.
- Vi påbörjade arbetet med att modernisera och fräscha upp vår expedition.



- Ylwa Schibort är vår nye vicevärd och med hjälp av modernare kommunikation har syftet varit att skapa ökad tillgänglighet.
- KG 37 blev extra utsatt under stamreningen så den portrenering vi gjorde för ca 10 år sedan märktes inte av längre där. KG 37 är därför ommålad och uppfräschad. Styrelsen håller koll på om fler portar behöver putsas upp. Det finns inget generellt behov är vår bedömning.
- Vi har gjort en inventering och rensat bland gamla cyklar och barnvagnar.
- Stokab har under året dragit in ny fiber i våra fastigheter. Det innebär att vi i framtiden har ytterligare en möjlig leverantör av bredband.
- Föreningen har en hemsida. Den försöker vi nu hålla uppdaterad och tar tacksamt emot tips för förbättringar. <http://www.hsb.se/stockholm/skondal>.
- SMB längst ner har fått en ny serviceledning i samarbete med Trångsund Trädgårdsservice och Stockholm vatten. Den skall förhindra lukt och stopp.
- Föreningslokalen är ommålad och uppfräschad.
- Vi gör kontinuerligt brandsyn och rensar i källarna. Generellt får inget stå i källargångarna och det som finns där skall bort.
- Offerter kring våra trädgårdar har sysselsatt styrelsen mycket under året. Dels från vår nuvarande entreprenör PEAB och dels CC blommor. Då kontraktet med PEAB går ut föst 2014 har dock styrelsen beslutat att bordlägga denna fråga tills vidare.
- Vi har kontrollerat möjligheten att bygga ett gym i föreningen men idé på lokal i det gamla pannrummet kunde inte genomföras vilket i sig var tur. I värsta regnperioden under sommaren strömmade vatten in i lokalen. Gym ligger på is så länge.

Framtiden 2013 – 2014

- Värmen är en hög kostnad för oss och styrelsen har under 2012 varit som mest sysselsatt med detta. På varje möte har det diskuterats och vi har undersökt flera möjligheter med bergvärme bl.a. men kommer till slut fram till att energieffektivisering förmodligen är det som ger mest valuta för pengarna. Siemens kom ganska tidigt våren 2012 med ett förslag som vi stött och blött och i Mars 2013 skrev vi på ett intentionsavtal med Siemens för energioptimering. Om det till fullo kommer att utföras innebär en relativt stor investering men också stora besparingar i löpande kostnader. Fläktar skall bytas. Värmesystemet injusteras mm. Det förväntas bli ett stort arbete med alla lägenheter i föreningen.
- Vi slutför uppfräschningen av expeditionen.
- Nya styrelsen gör omgående en fastighetsbesiktning. En viktig detalj är våra fönster. I underhållsplanen nämns det att dessa är dags att åtgärda 2014. De kommer att studeras extra noga.
- Kontrakt med sommar och vinterunderhåll går ut 2014 vilket blir en väldigt viktig uppgift.

Förvaltnings-, skötsel- och försäkringsavtal

- Vicevärdarna Maria Ruthberg och Kerstin Björk slutade under året och styrelsen beslutade att Ylwa Schibort skulle ersätta dem
- Fastighetsstädningen har utförts WM Städ pool AB.
- Fastighetsjouren på icke kontorstid har skötts av Bravida Sverige AB

- Trädgårdsskötsel har skötts av Stockholm Entreprenad AB.
- Snöröjning har skötts av Stockholm Entreprenad AB.
- Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos HSB's Fastighetsförsäkring (Marsh AB).
- Fastighetsskötsel har köpts in löpande av Trångsunds Trädgårds och Fastighetsservice AB.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 23 st bostadsrätter överlåtits inom föreningen.

Priserna har även under 2012 ökat något i likhet med marknaden i övrigt.

Ungefärliga prisnivåer:

1 rok ca 27000 kr/kvm

2 rok ca 23700 kr/kvm

3 rok ca 21500 kr/kvm

4 rok ca 25000 kr/kvm

Men här måste påpekas att mycket fräscha lägenheter säljs till priser där vi uppskattar att investeringen i renovering av lägenheten betalar sig bra.

Fastighetsbesiktning

En översyn av föreningens fastigheter och områden har genomförts och protokollförts. Underhåll planeras enligt underhållsplanen.

Information

Informationsblad har anslagits löpande på porttavlor i trapphusentréerna. Hemsidan har också uppdaterats med aktuell information.

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften har varit oförändrad under 2012 efter en sänkning av avgiften under 2011. Den stränga vintern 2012 den tidiga snön och höjda värmeavgifter från Fortum har påverkat resultatet negativt.

Brf Sköndals totala lägenhetsyta uppgår till 14 109 kvm och omfattar 237 lägenheter. En genomsnittlig storlek på en lägenhet inom föreningen är 59,5 kvm. Årsavgiften för lägenheterna under verksamhetsåret uppgick detta verksamhetsår till 8 250 698 vilket är en minskning från föregående år med 592 834 kr och den genomsnittliga kostnaden per kvm och år var således 585 kr mot 626 kr föregående år.

Större underhållsåtgärder under året

Vattenläckage in i pannrum och förrådslokaler i KG 57-59 gör att en del underhållsarbete måste göras där. Den stora pilen där skorstenen stod kan vara orsak till många stopp och indirekt orsakat att vatten rinner rakt in i pannrummet.

elb

Väggsektion KG 57 rasad i källare och har lett till bygge av ny vägg.

Gamla träd och dess rötter kan också vara orsak till stopp i avloppen SMB 11. Mycket arbete med att ordna ny serviceledning där.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfondens syfte är att avsätta och fondera pengar till kommande underhållsarbeten av våra fastigheter. Belopp och identifiering av kommande underhåll sker med hjälp av föreningens underhållsplan som har ett tjugoårigt planeringsperspektiv. Föreningens stabila ekonomi gör att det positiva resultatet också ökar fondens värde. Den yttre underhållsfonden har ökat från 7,3 milj kr till 7,9 milj kr.

Planerat underhåll

Årets underhåll uppgick till 68 119 kr. Styrelsen föreslår att belasta yttre fonden med hela detta belopp.

Inre underhållsfond

Vi avsätter inte längre något belopp till den inre underhållsfonden. Tillsammans har vi 133 267 kr i fonden. Styrelsen beslutade med verkställande 2009-07-01 att avsättningen till inre fond upphör. Däremot finns fonden kvar i enlighet med stadgarna. Varje enskild medlems behållning framgår av den bifogade information som kvartalsvis skickas ut tillsammans med inbetalningsavierna för våra månadsavgifter.

Lån och amorteringar

Föreningens lån ligger tydligt i not 15.

Vid slutet av räkenskapsåret uppgick den totala belåningen till 27 643 720 och förra året var den 28 026 300 kr. Den långsiktiga upplåningen har alltså minskat med 382 580 kr. Räntekostnaden för dessa lån uppgår till 1 273 735 och förra året var den 1 342 737 kronor en minskning från föregående räkenskapsår med 69 002 kr.

Lånen amorteras med 1% per år.

Specialinlåning

Styrelsen kommer att fortsätta med specialinlåning i HSB.

Driftskostnader

Uppvärmningen av våra fastigheter är den största enskilda utgiftsposten. Under verksamhetsåret har den belastat föreningen med ett belopp på 2 530 506 mot 2 173 084 kr under föregående år. En ökning med 357 422 kr. Vi ser att den höjda "värmkekurvan" och en lång vintersäsong slår hårt på föreningens resultat.



Årets resultat

Stämmobeslut

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 535 152 kr
Årets resultat	<u>321 889 kr</u>
	5 857 041 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	-68 119 kr
Avsättning till yttre fond	1 179 000 kr
Balanserat resultat	<u>4 746 160 kr</u>
	5 857 041 kr

Styrelsen tackar föreningens medlemmar, personal och entreprenörer m.fl. som under verksamhetsåret hjälpt oss att driva vår bostadsrättsförening.





Org Nr: 702002-0041

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Org.nr: 702002-0041

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31 

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	9 546 369	9 585 535
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-6 550 662	-5 539 077
Planerat underhåll		-68 119	-367 344
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-352 503	-338 874
Avskrivningar	Not 3	<u>-1 045 835</u>	<u>-1 045 835</u>
Summa fastighetskostnader		-8 017 119	-7 291 130
Rörelseresultat		1 529 250	2 294 405
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	72 498	66 382
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 279 859</u>	<u>-1 344 349</u>
Summa finansiella poster		-1 207 361	-1 277 967
Årets resultat		321 889	1 016 438

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	35 714 124	36 726 767
Mark och markanläggningar	Not 7	1 162 803	1 188 870
Inventarier	Not 8	7 126	14 251
		<u>36 884 053</u>	<u>37 929 888</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>36 884 753</u>	<u>37 930 588</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 974	2 312
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 948 132	2 958 327
Placeringskonto HSB Stockholm		3 334 670	3 270 822
Övriga fordringar	Not 10	0	17 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	266 141	253 056
		<u>7 552 917</u>	<u>6 501 871</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	393	393
Kassa och bank	Not 13	5 908	2 170
Summa omsättningstillgångar		<u>7 559 218</u>	<u>6 504 434</u>
Summa tillgångar		<u>44 443 971</u>	<u>44 435 022</u>

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Balansräkning	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	456 665	456 665
Upplåtelseavgifter	357 730	357 730
Underhållsfond	7 962 881	7 268 325
	<u>8 777 276</u>	<u>8 082 720</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 535 152	5 213 270
Årets resultat	321 889	1 016 438
	<u>5 857 040</u>	<u>6 229 708</u>
Summa eget kapital	<u>14 634 316</u>	<u>14 312 428</u>
Skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	27 643 720
Leverantörsskulder		487 681
Skatteskulder		33 342
Fond för inre underhåll		133 267
Övriga skulder	Not 16	14 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 497 017
Summa skulder		<u>29 809 654</u>
		<u>30 122 594</u>
Summa eget kapital och skulder	44 443 971	44 435 022
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	43 166 200	43 166 200
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	43 166 200	43 166 200
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	321 889	1 016 438
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 045 835	1 045 835
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 367 724	2 062 273
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 607	-41 402
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	69 640	-984 306
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 439 971	1 036 565
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-382 580	-318 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-382 580	-318 700
Årets kassaflöde	1 057 391	717 865
Likvida medel vid årets början	6 231 319	5 513 454
Likvida medel vid årets slut	7 288 710	6 231 319

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

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm****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 50-årig rak plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-50 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

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 räntetäkter 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 %.

Föreningen har inget skattemässigt underskott.

Övriga bokslutskommentarer**Medelantal anställda**

Kvinnor

Innev. år	Föreg. år
* 2	2
2	2

*Motsvarar 0,5 helårstjänst.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden styrelse

Sociala kostnader

2012-01-01	2011-01-01
2012-12-31	2011-12-31
155 000	182 298
51 057	18 879
206 057	201 177

Revisorer

Föreningsvald

7 500 5 714

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar

Sociala kostnader

Pensionskostnader och förpliktelser

174 930	149 280
21 972	46 904
5 425	6 195
202 327	202 379

Totalt

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

415 884 409 270

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Noter	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 250 698	8 843 532
Hyrer	784 900	688 248
El, enhetsmätning	1 704	1 278
Bredband	355 500	0
Övriga intäkter	168 169	57 115
Bruttoomsättning	9 560 971	9 590 173
 Avgifts- och hyresbortfall	-14 011	-4 625
Hyresförluster	-591	-13
	9 546 369	9 585 535
Not 2 Drift		
Personalkostnader	433 884	425 520
Fastighetsskötsel och lokalvård	853 528	661 887
Reparationer	881 411	568 106
El	345 397	373 300
Uppvärmning	2 530 506	2 173 084
Vatten	224 168	213 729
Sophämtning	164 954	172 054
Fastighetsförsäkring	76 380	73 436
Kabel-TV	179 380	176 112
Övriga avgifter	372 497	299 720
Förvaltningsarvoden	278 031	256 585
Övriga driftskostnader	210 526	145 544
	6 550 662	5 539 077
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	152 942	152 942
Om- och tillbyggnad	859 701	859 701
Markanläggningar	26 067	26 067
Inventarier	7 125	7 125
	1 045 835	1 045 835
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	8 209	5 005
Ränteintäkter HSB placeringskonto	63 848	59 604
Ränteintäkter skattekonto	81	1 378
Övriga ränteintäkter	359	395
	72 498	66 382
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 273 735	1 342 737
Övriga räntekostnader	6 124	1 612
	1 279 859	1 344 349

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	47 477 084	47 477 084
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 477 084	47 477 084
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 750 317	-9 737 674
Årets avskrivningar	-1 012 643	-1 012 643
Utgående avskrivningar	-11 762 960	-10 750 317
Bokfört värde	35 714 124	36 726 767
Taxeringsvärde		
Byggnader	94 635 000	94 635 000
Mark	48 995 000	48 995 000
	143 630 000	143 630 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	850 000	850 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	748 559	748 559
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 598 559	1 598 559
Ingående ackumulerade avskrivningar	-409 689	-383 622
Årets avskrivningar	-26 067	-26 067
Utgående avskrivningar	-435 756	-409 689
Bokfört värde	1 162 803	1 188 870
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	121 088	121 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 088	121 088
Ingående avskrivningar	-106 837	-99 712
Årets avskrivningar	-7 125	-7 125
Utgående avskrivningar	-113 962	-106 837
Bokfört värde	7 126	14 251
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i Fonus	200	200
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	17 354
	0	17 354
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Drift och energi avtal		8 849
Bredband	59 253	59 250
Ekonomiförvaltning	75 213	61 987
Fastighetsförsäkring	79 587	76 380
Kabel TV	46 170	44 845
Vatten	2 728	0
Övrigt	3 190	1 745
	266 141	253 056

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Noter		2012-12-31	2011-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Fonus medlemskonto	393	393			
		393	393			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	5 908	2 170			
		5 908	2 170			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	456 665	357 730	7 268 325	5 213 270	1 016 438
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			694 556	321 882	-1 016 438
	Årets resultat					321 889
	Belopp vid årets slut	456 665	357 730	7 962 881	5 535 152	321 889
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	101815	5,10%	2013-12-01	6 650 000	70 000
	Stadshypotek	556140	3,19%	2014-06-01	1 213 470	36 960
	Stadshypotek	45619	4,78%	2017-06-01	6 615 000	70 000
	Stadshypotek	45624	4,75%	2015-06-01	6 615 000	70 000
	Stadshypotek	556141	3,19%	2014-06-01	6 550 250	199 500
					27 643 720	446 460
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					27 197 260
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					25 411 420
Not 16	Övriga skulder					
	Skattekonto				10 378	0
	Personalens källskatt				3 750	2 349
	Övriga skulder				499	0
					14 627	2 349
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				101 583	112 449
	Förutbetalda hyror och avgifter				704 721	717 976
	El				26 549	31 200
	Fastighetsskötsel mark				0	175 000
	Fjärrvärme				421 311	275 418
	Löpande underhåll				36 576	87 482
	Revision				16 000	16 000
	Snörenhållning				158 025	16 225
	Sophämtning				3 094	3 856
	Städning				20 781	17 563
	Vatten				0	13 903
	Arbetsgivaravgifter				3 927	639
	Övriga upplupna kostnader				4 450	7 778
					1 497 017	1 475 489



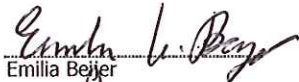
Org Nr: 702002-0041

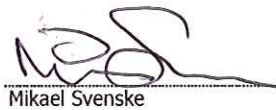
HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Noter

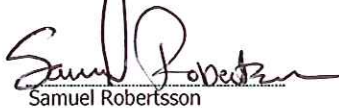
2012-12-31 2011-12-31

Stockholm, den 6/5 - 2013

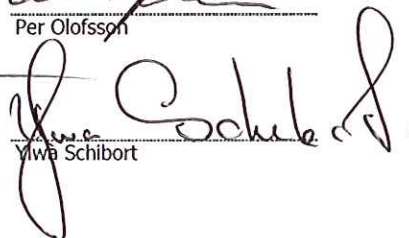

Emilia Beijer


Mikael Svenske

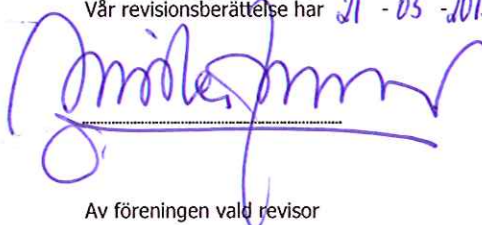

Per Olofsson


Samuel Robertsson


Liff Ekström


Ylwa Schibort

Vår revisionsberättelse har 21 - 05 - 2013 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor



Elias Nesru
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm, org.nr. 702002-0041

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm 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 Sköndal i Stockholm 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 21 / 05 - 2013

Av föreningen vald
revisor

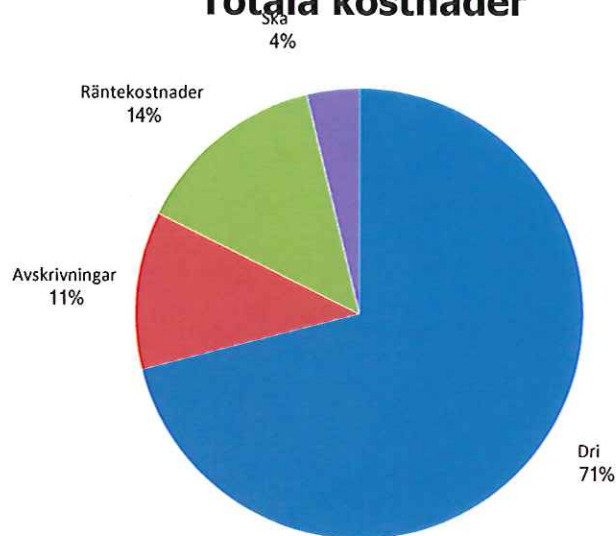
Elias Nesru

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

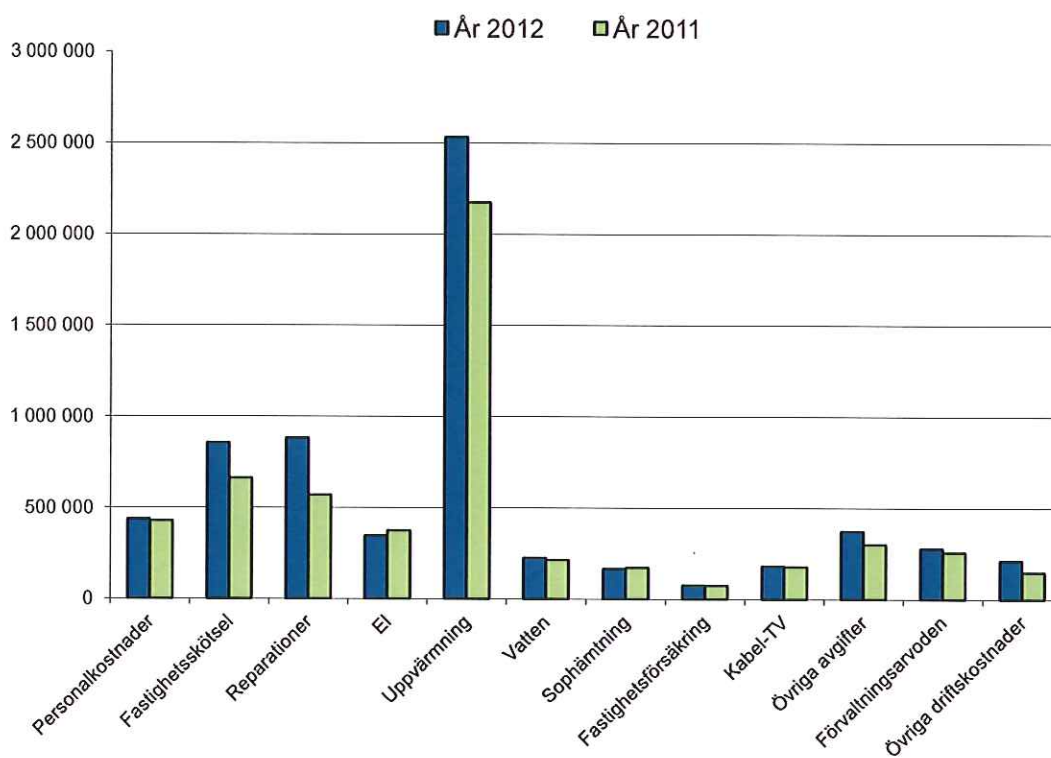


HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





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 namntäckning:

.....

(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.

