



Org Nr: 769611-0670

Styrelsen för HSB brf Lillholmen i Stockholm

Org.nr: 769611-0670

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 866 210	2 771 122
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 625 938	-1 656 892
Planerat underhåll		-51 644	0
Avskrivningar	Not 3	-181 044	-176 693
Summa fastighetskostnader		-1 858 626	-1 833 585
Rörelseresultat		1 007 584	937 537
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	18 110	20 710
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 093 285	-977 704
Summa finansiella poster		-1 075 175	-956 993
Årets resultat		-67 591	-19 456

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	69 036 747	69 215 088
Inventarier	Not 7	0	2 703
		<u>69 036 747</u>	<u>69 217 791</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>69 037 247</u>	<u>69 218 291</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 113	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		471 111	348 087
Övriga fordringar		2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>129 353</u>	<u>131 527</u>
		<u>601 579</u>	<u>479 616</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	500 000	750 000
Kassa och bank	Not 11	56 505	164 224
Summa omsättningstillgångar		<u>1 158 084</u>	<u>1 393 840</u>
Summa tillgångar		<u>70 195 331</u>	<u>70 612 130</u>

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		48 786 000	48 786 000
Underhållsfond		89 000	0
		<u>48 875 000</u>	<u>48 786 000</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-382 923	-274 466
Årets resultat		-67 591	-19 456
		<u>-450 514</u>	<u>-293 923</u>
Summa eget kapital		<u>48 424 486</u>	<u>48 492 077</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	21 049 522	21 442 886
Leverantörsskulder		129 519	97 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>591 804</u>	<u>579 778</u>
Summa skulder		<u>21 770 845</u>	<u>22 120 053</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>70 195 331</u>	<u>70 612 130</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		25 107 000	25 107 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-67 591	-19 456
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	181 044	176 693
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>113 452</u>	<u>157 237</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 061	53 137
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>44 156</u>	<u>-109 796</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>158 670</u>	<u>100 578</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-393 364</u>	<u>-393 364</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-393 364</u>	<u>-393 364</u>
Årets kassaflöde	-234 694	-292 786
Likvida medel vid årets början	1 262 311	1 555 097
Likvida medel vid årets slut	1 027 616	1 262 311

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

**HSB brf Lillholmen 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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd.

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 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 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 1 340 532.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	44 500	44 000
Sociala kostnader	10 085	14 453
	<u>54 585</u>	<u>58 453</u>
Revisorer		
Föreningsvald	2 000	2 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	2 000	2 000
Sociala kostnader	628	628
	<u>2 628</u>	<u>2 628</u>
Totalt	<u>59 213</u>	<u>63 081</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 732 208	2 652 624
Hyror	119 250	111 600
Övriga intäkter	15 352	7 498
Bruttoomsättning	2 866 810	2 771 722
Avgifts- och hyresbortfall	-600	-600
	2 866 210	2 771 122
Not 2 Drift		
Personalkostnader	59 213	63 081
Fastighetsskötsel och lokalvård	318 307	375 932
Reparationer	95 396	32 858
El	72 965	71 638
Uppvärmning	373 167	373 388
Vatten	52 982	55 198
Sophämtning	87 139	79 140
Fastighetsförsäkring	35 779	34 665
Kabel-TV	163 523	158 776
Förvaltningsarvoden	79 907	168 266
Tomträttsavgäld	201 264	201 264
Övriga driftskostnader	86 296	42 686
	1 625 938	1 656 892
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	178 341	173 991
Inventarier	2 703	2 702
	181 044	176 693
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	459	1 270
Ränteintäkter HSB specialinlåning	17 096	18 398
Övriga ränteintäkter	555	1 043
	18 110	20 710
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	599 664	647 187
Ränteswap kostnader	493 235	330 516
Övriga räntekostnader	386	1
	1 093 285	977 704

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	69 886 000	69 886 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 886 000	69 886 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-670 912	-496 921
Årets avskrivningar	-178 341	-173 991
Utgående avskrivningar	-849 253	-670 912
Bokfört värde	69 036 747	69 215 088
Taxeringsvärde		
Byggnader	34 000 000	31 000 000
Mark	7 800 000	5 600 000
	41 800 000	36 600 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	13 511	13 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 511	13 511
Ingående avskrivningar	-10 808	-8 106
Årets avskrivningar	-2 703	-2 702
Utgående avskrivningar	-13 511	-10 808
Bokfört värde	0	2 703
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	42 508	35 779
Kabel TV	0	40 879
Förvaltningskostnader HSB Stockholm	27 954	0
Tomträttsavgäld	50 316	50 316
Övriga förutbetalda kostnader	6 273	0
Upplupna intäkter	2 302	4 553
	129 353	131 527
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	250 000	500 000
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	250 000	250 000
	500 000	750 000
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	5 000	5 000
Nordea	51 505	159 224
	56 505	164 224

HSB brf Lillholmen i Stockholm

Noter	2013-12-31	2012-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 786 000	0	0	-274 466	-19 456
Resultatdisp enl. stämmobeslut			89 000	-108 456	19 456
Årets resultat					-67 591
Belopp vid årets slut	48 786 000	0	89 000	-382 923	-67 591

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788549357	2,63%	2014-01-01	6 000 000	125 000
Nordea Hypotek	39788549365	2,63%	2014-02-26	6 000 000	125 000
Nordea Hypotek	39788549373	2,63%	2014-02-26	4 800 000	100 000
SBAB	22624156	3,74%	2016-03-04	4 249 522	43 364
				21 049 522	393 364

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	20 656 158
--	------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	19 082 702
---	------------

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	215 794	184 963
Förutbetalda hyror och avgifter	215 563	227 623
Fjärrvärme	50 342	60 099
Fastighetskötsel, mark	24 105	24 105
Arvode styrelse	44 000	44 000
Övriga upplupna kostnader	42 000	38 988
	591 804	579 778

Stockholm, den

.....
Dennis Karlsson

.....
Eva Rüdlinger

.....
Jonas Möller

.....
Olov Arvidson

.....
Seyhan Baran

Åse Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Lillholmen i Stockholm, org.nr. 769611-0670

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Lillholmen i Stockholm för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 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 2013-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 brf Lillholmen i Stockholm för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 /

Av föreningen vald
revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Till Revisorn i HSB brf Lillholmen i Stockholm

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB brf Lillholmen i Stockholm för det räkenskapsår som avslutas 2013-12-31.

Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

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.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 5:12a). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut
- 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 årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om föreningen är att betrakta som oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.

Stockholm den

Styrelsen