



Org Nr: 769611-0670

Styrelsen för HSB brf Lillholmen i Stockholm

Org.nr: 769611-0670

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31



HSB brf Lillholmen i Stockholm

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 868 279	2 866 210
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 456 012	-1 501 848
Övriga externa kostnader	Not 3	-54 695	-64 877
Planerat underhåll		0	-51 644
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-59 672	-59 213
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-610 945	-181 044
Summa rörelsekostnader		-2 181 324	-1 858 626
Rörelseresultat		686 955	1 007 584
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 246	18 110
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-937 676	-1 093 285
Summa finansiella poster		-928 430	-1 075 175
Årets resultat		-241 475	-67 591

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>68 425 802</u>	<u>69 036 747</u>
		68 425 802	69 036 747
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>68 426 302</u>	<u>69 037 247</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7	1 113
Övriga fordringar	Not 9	531 947	471 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>144 970</u>	<u>129 353</u>
		676 924	601 579
Kortfristiga placeringar	Not 11	400 000	500 000
Kassa och bank	Not 12	56 674	56 505
Summa omsättningstillgångar		<u>1 133 598</u>	<u>1 158 084</u>
Summa tillgångar		<u>69 559 900</u>	<u>70 195 331</u>

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 786 000	48 786 000
Yttre underhållsfond		227 206	89 000
		<u>49 013 206</u>	<u>48 875 000</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-588 720	-382 923
Årets resultat		-241 475	-67 591
		<u>-830 195</u>	<u>-450 514</u>
Summa eget kapital		<u>48 183 011</u>	<u>48 424 486</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	20 656 158	21 049 522
Leverantörsskulder		126 000	129 519
Aktuell skatteskuld		29 208	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>565 523</u>	<u>591 804</u>
Summa skulder		<u>21 376 889</u>	<u>21 770 845</u>
Summa eget kapital och skulder		69 559 900	70 195 331
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		25 107 000	25 107 000
Summa ställda säkerheter		25 107 000	25 107 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-241 475	-67 591
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	610 945	181 044
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>369 470</u>	<u>113 452</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 511	1 061
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-592</u>	<u>44 156</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>354 367</u>	<u>158 670</u>
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	-38 997	-234 694
Likvida medel vid årets början	1 027 616	1 262 311
Likvida medel vid årets slut	988 619	1 027 616

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



HSB brf Lillholmen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

årsredovisning för mindre företag/ekonomiska föreningar (K2). År 2014 är det första året som föreningen följer BFNAR 2009:1 vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa 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 0,9 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 732 208	2 732 208
Hyror	120 975	119 250
Övriga intäkter	15 711	15 352
Bruttoomsättning	2 868 894	2 866 810
Avgifts- och hyresbortfall	-600	-600
Hyresförluster	-15	0
	2 868 279	2 866 210
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	313 820	318 307
Reparationer	122 388	95 396
El	61 885	72 965
Uppvärmning	357 707	373 167
Vatten	55 099	52 982
Sophämtning	84 500	87 139
Fastighetsförsäkring	42 508	35 779
Kabel-TV och bredband	83 925	163 523
Fastighetsskatt	29 208	0
Förvaltningsarvoden	92 882	79 907
Tomträttsavgäld	201 264	201 264
Övriga driftskostnader	10 826	21 419
	1 456 012	1 501 848
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	6 250	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 256	6 038
Administrationskostnader	10 089	14 588
Extern revision	9 300	8 288
Konsultkostnader	0	29 163
Medlemsavgifter	10 800	6 800
	54 695	64 877
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	44 800	44 500
Revisionsarvode	2 000	2 000
Övriga arvoden	2 000	2 000
Sociala avgifter	10 872	10 713
	59 672	59 213
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	313	459
Ränteintäkter HSB bunden placering	8 543	17 096
Övriga ränteintäkter	390	555
	9 246	18 110
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	524 722	599 664
Ränteswap kostnader	412 900	493 235
Övriga räntekostnader	54	386
	937 676	1 093 285

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

Noter		2014-12-31	2013-12-31			
Not 7	Byggnader och mark					
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Anskaffningsvärde byggnader	69 886 000	69 886 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 886 000	69 886 000			
	Ingående avskrivningar	-849 253	-670 912			
	Årets avskrivningar	-610 945	-178 341			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 460 198	-849 253			
	Utgående bokfört värde	68 425 802	69 036 747			
	Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 800 000	7 800 000			
	Summa taxeringsvärde	41 800 000	41 800 000			
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	2	2			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	531 945	471 111			
		531 947	471 113			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	143 751	127 051			
	Upplupna intäkter	1 219	2 302			
		144 970	129 353			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	150 000	250 000			
	Bunden placering 6-mån HSB Stockholm	250 000	250 000			
		400 000	500 000			
Not 12	Kassa och bank					
	Handkassa	5 000	5 000			
	Nordea	51 674	51 505			
		56 674	56 505			
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat		
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	48 786 000	0	89 000	-382 923	-67 591
	Resultatdisposition			138 206	-205 797	67 591
	Årets resultat					-241 475
	Belopp vid årets slut	48 786 000	0	227 206	-588 720	-241 475

**HSB brf Lillholmen i Stockholm****Noter** **2014-12-31** **2013-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788549357	2,26%	2018-05-16	5 875 000	125 000
Nordea Hypotek	39788549365	1,37%	2016-06-30	5 875 000	125 000
Nordea Hypotek	39788549373	1,37%	2016-06-30	4 700 000	100 000
SBAB	22624156	3,74%	2016-03-04	4 206 158	43 364
				20 656 158	393 364

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 20 262 794

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 18 689 338

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	33 937	92 494
Förutbetalda hyror och avgifter	243 416	215 563
Övriga upplupna kostnader	288 170	283 747
	565 523	591 804

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

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 förordnad 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 2014-12-31 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 i Sverige 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 2014-12-31.

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