



Org Nr: 769611-0670

Styrelsen för HSB brf Lillholmen i Stockholm

Org.nr: 769611-0670

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 123 206	2 868 279
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 467 743	-1 456 012
Övriga externa kostnader	Not 3	-49 692	-54 695
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-62 979	-59 672
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-610 945	-610 945
Summa rörelsekostnader		-2 191 359	-2 181 324
Rörelseresultat		931 846	686 955
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 521	9 246
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 235 275	-937 676
Summa finansiella poster		-2 230 754	-928 430
Årets resultat		-1 298 908	-241 475

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	67 814 857	68 425 802
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>0</u>	<u>0</u>
		67 814 857	68 425 802
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>67 815 357</u>	<u>68 426 302</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 420	7
Övriga fordringar	Not 10	856 075	531 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>147 366</u>	<u>144 970</u>
		1 004 861	676 924
Kortfristiga placeringar	Not 12	400 000	400 000
Kassa och bank	Not 13	56 674	56 674
Summa omsättningstillgångar		<u>1 461 535</u>	<u>1 133 598</u>
Summa tillgångar		<u>69 276 892</u>	<u>69 559 900</u>

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 786 000	48 786 000
Yttre underhållsfond		657 206	227 206
		<u>49 443 206</u>	<u>49 013 206</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 260 195	-588 720
Årets resultat		-1 298 908	-241 475
		<u>-2 559 103</u>	<u>-830 195</u>
Summa eget kapital		<u>46 884 103</u>	<u>48 183 011</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	19 881 544	20 262 794
		<u>19 881 544</u>	<u>20 262 794</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 871 175	393 364
Leverantörsskulder		170 567	126 000
Aktuell skatteskuld		59 016	29 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	410 487	565 523
		<u>2 511 245</u>	<u>1 114 095</u>
Summa skulder		<u>22 392 789</u>	<u>21 376 889</u>
Summa eget kapital och skulder		69 276 892	69 559 900
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

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 ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- 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 0,9 % 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.

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	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 814 240	2 732 208
Hyror	120 290	120 975
Övriga intäkter	191 066	15 711
Bruttoomsättning	3 125 596	2 868 894
 Avgifts- och hyresbortfall	-2 390	-600
Hyresförluster	0	-15
	3 123 206	2 868 279
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	334 255	313 820
Reparationer	77 636	122 388
El	58 863	61 885
Uppvärmning	351 136	357 707
Vatten	54 555	55 099
Sophämtning	78 523	84 500
Fastighetsförsäkring	44 633	42 508
Kabel-TV och bredband	84 196	83 925
Fastighetsskatt	29 808	29 208
Förvaltningsarvoden	99 832	92 882
Tomträttsavgäld	201 264	201 264
Övriga driftskostnader	32 542	10 826
Planerat underhåll	20 500	0
	1 467 743	1 456 012
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	6 250	6 250
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 087	18 256
Administrationskostnader	16 092	10 089
Extern revision	8 463	9 300
Medlemsavgifter	10 800	10 800
	49 692	54 695
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	44 100	44 800
Revisionsarvode	2 000	2 000
Övriga arvoden	2 000	2 000
Sociala avgifter	14 879	10 872
	62 979	59 672
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	219	313
Ränteintäkter skattekonto	135	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 084	8 543
Övriga ränteintäkter	83	390
	4 521	9 246
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	376 182	524 722
Ränteswap kostnader	1 859 093	412 900
Övriga räntekostnader	0	54
	2 235 275	937 676

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
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	-1 460 198	-849 253
Årets avskrivningar	-610 945	-610 945
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 071 143	-1 460 198
 Utgående bokfört värde	67 814 857	68 425 802
 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 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	13 511	13 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 511	13 511
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 511	-13 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 511	-13 511
 Bokfört värde	0	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
 Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	29 345	2
Avräkningskonto HSB Stockholm	826 730	531 945
	856 075	531 947
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	146 734	143 751
Upplupna intäkter	632	1 219
	147 366	144 970

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

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

Noter		2015-12-31	2014-12-31		
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm		150 000	150 000		
Bunden placering 6-mån HSB Stockholm		250 000	250 000		
		400 000	400 000		
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa		5 000	5 000		
Nordea		51 674	51 674		
		56 674	56 674		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	48 786 000	0	227 206	-588 720	-241 475
Resultatdisposition			430 000	-671 475	241 475
Årets resultat					-1 298 908
Belopp vid årets slut	48 786 000	0	657 206	-1 260 195	-1 298 908
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788549357	2,26%	2018-05-16	5 718 750	125 000
Nordea Hypotek	39788549365	0,51%	2015-12-30	5 750 000	125 000
Nordea Hypotek	39788549373	0,51%	2015-12-30	4 600 000	100 000
SBAB	22624156	3,74%	2016-03-04	4 162 794	0
				20 231 544	350 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					19 881 544
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 481 544
Föreningen har följande swapavtal					
Låneinstitut	Kontraktsnummer	Ränta	Förfallodag	Nominellt belopp	Marknadsvärde
Nordea	1002230/1260147	3,99%	2019-04-26	1 758 301	-1 521 175
				1 758 301	-1 521 175
Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				350 000	393 364
Marknadsvärde swapavtal				1 521 175	0
				1 871 175	393 364
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				365	33 937
Förutbetalda hyror och avgifter				231 252	243 416
Övriga upplupna kostnader				178 870	288 170
				410 487	565 523

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



Org Nr: 769611-0670

HSB brf Lillholmen i Stockholm

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Stockholm, den

.....
Eva Rüdlinger

.....
Jonas Möller

.....
Olov Arvidson

.....
Seyhan Ordulu

.....
Åse Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 revisionssed. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 2015-12-31 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 brf Lillholmen i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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

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 2015-12-31.

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.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Stockholm den _____ / _____

Styrelsen

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 298 908	-241 475
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	610 945	610 945
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-687 963</u>	<u>369 470</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 152	-14 511
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>1 440 514</u>	<u>-592</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>719 399</u>	<u>354 367</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-424 614</u>	<u>-393 364</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-424 614</u>	<u>-393 364</u>
Årets kassaflöde	294 785	-38 997
Likvida medel vid årets början	988 619	1 027 616
Likvida medel vid årets slut	1 283 404	988 619

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