



Org Nr: 769611-0670

Styrelsen för HSB brf Lillholmen i Stockholm

Org.nr: 769611-0670

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31



HSB brf Lillholmen i Stockholm

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 771 122	2 653 241
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 656 892	-1 607 268
Avskrivningar	Not 3	-176 693	-172 449
Summa fastighetskostnader		-1 833 585	-1 779 717
Rörelseresultat		937 537	873 524
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	20 710	13 393
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-977 704	-918 988
Summa finansiella poster		-956 993	-905 595
Resultat efter finansiella poster		-19 456	-32 071
Inkomstskatt		0	-19 727
Årets resultat		-19 456	-51 798

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	69 215 088	69 389 079
Inventarier	Not 7	2 703	5 405
		<u>69 217 791</u>	<u>69 394 484</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>69 218 291</u>	<u>69 394 984</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		348 087	934 548
Övriga fordringar	Not 9	2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	131 527	184 768
		<u>479 616</u>	<u>1 119 316</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	750 000	500 000
Kassa och bank	Not 12	164 224	120 549
Summa omsättningstillgångar		<u>1 393 840</u>	<u>1 739 865</u>
Summa tillgångar		<u>70 612 130</u>	<u>71 134 849</u>

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		48 786 000	48 786 000
		<u>48 786 000</u>	<u>48 786 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-274 466	-222 669
Årets resultat		-19 456	-51 798
		<u>-293 923</u>	<u>-274 466</u>
Summa eget kapital		<u>48 492 077</u>	<u>48 511 534</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	21 442 886	21 836 250
Leverantörsskulder		97 389	163 552
Övriga skulder	Not 15	0	102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	579 778	623 411
Summa skulder		<u>22 120 053</u>	<u>22 623 315</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>70 612 130</u>	<u>71 134 849</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**

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-19 456	-32 071
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	176 693	172 449
Inkomstskatt	0	-19 727
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>157 237</u>	<u>120 651</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-196 761	-528 513
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-109 898</u>	<u>38 276</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-149 422	-369 586
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-393 364</u>	<u>-52 750</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-393 364	-52 750
Årets kassaflöde	-542 786	-422 336
Likvida medel vid årets början	1 055 097	1 477 433
Likvida medel vid årets slut	512 311	1 055 097

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto 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.

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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

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 26,3 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 1 340 532 kr. Underskottet beror på kapitalförluster på swapavtal.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	44 000	42 800
Sociala kostnader	14 453	14 076
	<u>58 453</u>	<u>56 876</u>
Revisorer		
Föreningsvald	2 000	2 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	2 000	0
Sociala kostnader	628	0
	<u>2 628</u>	<u>0</u>
Totalt	<u>63 081</u>	<u>58 876</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 652 624	2 526 336
Hyrer	111 600	111 000
Övriga intäkter	7 498	16 215
Bruttoomsättning	2 771 722	2 653 551
Avgifts- och hyresbortfall	-600	-300
Hyresförluster	0	-10
	2 771 122	2 653 241
Not 2 Drift		
Personalkostnader	63 081	58 876
Fastighetsskötsel och lokalvård	375 932	302 148
Reparationer	32 858	50 427
El	71 638	98 969
Uppvärmning	373 388	352 235
Vatten	55 198	53 039
Sophämtning	79 140	80 020
Fastighetsförsäkring	34 665	31 960
Kabel-TV	158 776	155 828
Förvaltningsarvoden	168 266	174 704
Tomträttsavgäld	201 264	201 264
Övriga driftskostnader	42 686	47 798
	1 656 892	1 607 268
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	173 991	169 747
Inventarier	2 702	2 702
	176 693	172 449
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 270	2 380
Specialinlåning	18 398	9 732
Övriga ränteintäkter	1 043	1 282
	20 710	13 393
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	647 187	666 556
Erhållna räntebidrag	0	-38 996
Ränteswap kostnader	330 516	291 316
Övriga räntekostnader	1	112
	977 704	918 988

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
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	-496 921	-327 174
Årets avskrivningar	-173 991	-169 747
Utgående avskrivningar	-670 912	-496 921
Bokfört värde	69 215 088	69 389 079
Taxeringsvärde		
Byggnader	31 000 000	31 000 000
Mark	5 600 000	5 600 000
	36 600 000	36 600 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	13 511	13 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 511	13 511
Ingående avskrivningar	-8 106	-5 404
Årets avskrivningar	-2 702	-2 702
Utgående avskrivningar	-10 808	-8 106
Bokfört värde	2 703	5 405
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	0
	2	0
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
HSB Försäkring	35 779	34 665
Com Hem	40 879	39 694
HSB Stockholm	0	53 601
Exploateringskontoret	50 316	50 316
Räntebidrag	0	3 148
Ränta specialinlåning	4 553	3 344
	131 527	184 768
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	500 000	250 000
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	250 000	250 000
	750 000	500 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	5 000	5 000
Nordea	159 224	115 549
	164 224	120 549

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
-------	------------	------------

Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 786 000	0	0	-222 669	-51 798
Resultatdisp enl. stämmobeslut			0	-51 798	51 798
Årets resultat					-19 456
Belopp vid årets slut	48 786 000	0	0	-274 466	-19 456

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788549357	2,20%	2013-02-16	6 125 000	125 000
Nordea Hypotek	39788549365	2,08%	2013-02-16	6 125 000	125 000
Nordea Hypotek	39788549373	2,08%	2013-02-16	4 900 000	100 000
SBAB	22624156	3,74%	2016-03-04	4 292 886	43 364
				21 442 886	393 364
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					21 049 522
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					19 476 066

Not 15 Övriga skulder					
Skattekonto				0	102
				0	102

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				184 963	217 977
Förutbetalda hyror och avgifter				227 623	235 406
Arvoden förtroendevalda inkl sociala avgifter				60 453	58 876
Revisionskostnad				7 700	8 000
HSB Stockholm				0	800
Fortum, el dec				5 488	6 488
Luleå Energi, dec				6 342	6 364
Fortum, värme dec				60 099	41 279
Christer Segerström				24 105	26 233
Sthlm Vatten				0	7 192
Västberga Lås				0	5 985
Övriga upplupna kostnader				3 005	8 811
				579 778	623 411

Stockholm, den

..... Dennis Karlsson	 Eva Rüdinger	 Hugo Eliasson
--------------------------	-----------------------	------------------------

..... Jonas Möller	 Olov Arvidson	 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 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 brf Lillholmen 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 /

Av föreningen vald
revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Till BoRevision i Sverige AB

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB brf Lillholmen i Stockholm för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31. 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

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning. Därmed ger den en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per bokslutsdagen samt resultatet av verksamheten för räkenskapsåret och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Samtidigt bekräftar vi att det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Styrelsen bekräftar dessutom, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen eller ev. anställda är inblandade och som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Styrelsen har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial inklusive underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter, inga väsentliga uppgifter har utelämnats och inget byte av redovisningsprinciper har skett under räkenskapsåret utöver vad som angivits i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts. Det har inte förekommit några överträdelse av sådana föreskrifter från tillsynsmyndigheter som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de hade överträtts.
- Styrelsen intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- 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 lämnade uppgifter i årsredovisningen.
- Föreningen har på ett lämpligt sätt bokfört eller i årsredovisningen lämnat upplysningar om samtliga skulder och ansvarsförbindelser.
- Styrelsen har informerat revisorerna om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter. Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Inga skadeståndskrav eller andra rättsliga krav har tagits emot eller förväntas avseende händelser före årsredovisningen avgivande utöver vad som framgår av årsredovisningen

Stockholm den

Styrelsens ordförande