



Org Nr: 769611-0670

Styrelsen för HSB brf Lillholmen i Stockholm

Org.nr: 769611-0670

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Lillholmen i Stockholm, organisationsnummer 769611-0670.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillholmen i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2011 – 31 december 2011.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Föreningen bildades den 27 maj 2004 och registrerades av Bolagsverket den 22 juni 2004.

FASTIGHET

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Gräsholmen 2, i stadsdelen Skärholmen i Stockholm.

LÄGENHETER

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt om totalt 3087 kvm bostadsyta.

BILPLATSER

Föreningen har 31 utvändiga bilplatser.

MEDLEMMAR

Vid räkenskapsårets utgång den 2011-12-31 utgjordes föreningens medlemmar av 69 st boende medlemmar, samt HSB Stockholm ekonomisk förening.

Under året har 4 st. överlåtelse skett.

FÖRENINGSTÄMMA

Vid föreningsstämman 2011-05-16 deltog 18 röstberättigade medlemmar.

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning fram till stämman 2011-05-16:

Ordförande:	Eva Rüdlinger
Vice ordförande:	Olov Arvidson
Sekreterare tf:	Eva Rüdlinger (från nov. 2010)
Ekonomiansvarig:	Jonas Möller
Fastighetsansvarig:	Olov Arvidson
Utbildningsansvarig:	Kira Malinina
Web-ansvarig:	Eva Rüdlinger
HSB representant:	Åse Johansson-Kristansen
HSB representant:	Annika Uhlin 

Efter stämman bildades en ny styrelse enligt nedan:

Ordförande:	Eva Rüdlinger
Vice ordförande:	Olov Arvidson
Sekreterare:	Dennis Karlsson
Ekonomiansvarig:	Jonas Möller
Ekonomiansvarig:	Hugo Eliasson
Fastighetsansvarig:	Olov Arvidson
Utbildningsansvarig:	Kira Malinina (avgick 1/9 2011)
Utbildningsansvarig:	Eva Rüdlinger (fr 1/9 2011)
Web-ansvarig:	Eva Rüdlinger
HSB representant:	Åse Johansson-Kristansen
HSB representant:	Annika Uhlin

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Eva Rüdlinger, Olov Arvidsson, Jonas Möller och Kira Malinina, två i förening fram till stämman och efter stämman har firman tecknats av Eva Rüdlinger, Olov Arvidson, Jonas Möller och Hugo Eliasson, två i förening.

REVISORER

Revisorer har varit Asegül Tural med Le, Thanh Tan som suppleant, samt en revisor hos BoRevision AB av HSBs Riksförbund utsedd revisionsbyrå.

SAMARBETSKOMMITÉ

Föreningens samarbetskommitté har bestått av styrelsen.

Samarbetskommittén har bl.a. skött information till boende, papperskorgstömning, ordnat glöggeftermiddag och ordnat 2 städdagar.

Samarbetskommittén hoppas att det blir bättre uppslutning 2012, då vi tycker att det är av stor vikt för framtiden att många är engagerade, i synnerhet nu när vi är en egen förening.

Vi har också haft en trädgårdsgrupp som i huvudsak har stått för all gräsklippning.

VALBEREDNING

Föreningsstämman utsåg 2011-05-16 Lisa Forsström och Sedra Tanveer till valberedning med Lisa Forsström som sammankallande.

SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Jm

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Brf Lillholmen och grannföreningen Brf Ekholmen har båda andelar i gemensamhetsanläggningen Gräsholmen 3, vilken omfattar entrégata, parkeringsplatser, områdesskylt, belysning och underjordiska ledningar. Brf Ekholmen administrerar förvaltningen. Avtal med Qpark AB om parkeringsövervakning av p-platser på markområdet finns.

FÖRVALTNINGSAVTAL

Föreningen har avtal med HSB Stockholm om ekonomisk-, administrativ- samt teknisk förvaltning av föreningen och fastigheten.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i HSB Försäkrings AB. I försäkringen finns även styrelseansvarsförsäkring, samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

TV/BREDBAND/TELEFONI

Styrelsen har avtal med Comhem om TV, bredband och telefoni, genom gruppanslutning av föreningen och dess medlemmar.

UNDERHÅLLSPLAN

Styrelsen har en underhållsplan för 20-årsperioden 2009-2028. Underhållsplanen rekommenderar att en medelavsättning till föreningens yttre fond görs med 189 850 kr per år under perioden.

EKONOMI

Ett arbete som syftat till att stärka föreningen finanser har genomförts under slutet av 2011. Samtliga avtal har gått igenom och finns numera samlade i en avtalspärm i föreningslokalen. Några av avtalen har tecknats om med nya leverantörer, bl.a el- och markavtal. Rekommendationen från HSBs ekonom var dock ändå att höja avgifterna ytterligare, men styrelsen har istället valt att fortsätta arbetet med att kontrollera och förhoppningsvis minska utgifterna

Årsavgifterna höjs med 5 % fr.o.m. den 1 januari 2012.

Ett arvode motsvarande ett prisbasbelopp skall utgå till styrelsen samt ett arvode om 2 000 kr till den föreningsvalde revisorn.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER 2011

Miljöförvaltningen har gett oss i uppdrag att göra en radonmätning i samtliga marklägenheter samt i 20% av lägenheterna på ovanvåningen. Dosorna delades ut under december och kommer efter 2 månader att samlas in av styrelsen för att skicka vidarebefodran till Miljöförvaltningen. *Jm*

RESULTATDISPOSITION

Förslag till resultatdisposition:

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-222 669 kr
Årets resultat	<u>-51 798 kr</u>
	-274 467 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	0 kr
Överföring till fond	0 kr
Balanserat resultat	<u>-274 467 kr</u>
	-274 467 kr

Årets avgiftsnivå medger ingen avsättning till yttre fond. Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 



Org Nr: 769611-0670

HSB brf Lillholmen i Stockholm

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 653 241	2 435 907
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 607 268	-1 721 645
Avskrivningar	Not 3	-172 449	-168 309
Summa fastighetskostnader		-1 779 717	-1 889 954
Rörelseresultat		873 524	545 953
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	13 393	3 393
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-918 988	-833 300
Summa finansiella poster		-905 595	-829 907
Resultat efter finansiella kostnader		-32 071	-283 954
Inkomstskatt	Not 6	-19 727	0
Årets resultat		-51 798	-283 954

JM

**HSB brf Lillholmen i Stockholm****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Inventarier

Not 7	69 389 079	69 558 826
Not 8	5 405	8 107
	<u>69 394 484</u>	<u>69 566 933</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>69 394 984</u>	<u>69 567 433</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Stockholm

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	0	2 085
	934 548	1 297 265
Not 10	0	10
Not 11	<u>184 768</u>	<u>154 160</u>
	<u>1 119 316</u>	<u>1 453 520</u>

Kortfristiga placeringar

Not 12	500 000	0
--------	---------	---

Kassa och bank

Not 13	120 549	180 168
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 739 865</u>	<u>1 633 688</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>71 134 849</u>	<u>71 201 120</u>
--------------------------	--------------------------

jm



Org Nr: 769611-0670

HSB brf Lillholmen i Stockholm

Balansräkning		2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		48 786 000	48 786 000
		48 786 000	48 786 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-222 669	61 285
Årets resultat		-51 798	-283 954
		-274 466	-222 669
Summa eget kapital		48 511 534	48 563 331
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	21 836 250	21 889 000
Leverantörsskulder		163 552	159 239
Skatteskulder		0	821
Övriga skulder	Not 16	102	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	623 411	588 729
Summa skulder		22 623 315	22 637 789
Summa eget kapital och skulder		71 134 849	71 201 120
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		25 107 000	25 107 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>jm</i>

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-32 071	-283 954
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	172 449	168 309
Inkomstskatt	-19 727	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	120 651	-115 645
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-528 513	93 563
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	38 276	-63 018
Kassaflöde från löpande verksamhet	-369 586	-85 100
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-52 750	841 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-52 750	841 750
Årets kassaflöde	-422 336	756 650
Likvida medel vid årets början	1 477 433	720 782
Likvida medel vid årets slut	1 055 097	1 477 433

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm 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. Minimivärdet 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 %.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 1 340 532kr. Underskottet beror på kapitalförluster på swapavtal.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	42 800	42 400
Sociala kostnader	14 076	13 950
	<u>56 876</u>	<u>56 350</u>
Revisorer		
Föreningsvald	2 000	2 000
Totalt	<u>58 876</u>	<u>58 350</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

jm



HSB brf Lillholmen i Stockholm

Noter		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 526 336	2 296 632
	Hyror	111 000	111 600
	Övriga intäkter	16 215	33 094
	Bruttoomsättning	2 653 551	2 441 326
	Avgifts- och hyresbortfall	-300	-5 400
	Hyresförluster	-10	-19
		2 653 241	2 435 907
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	58 876	60 350
	Fastighetsskötsel och lokalvård	302 148	413 956
	Reparationer	50 427	73 426
	El	98 969	102 095
	Uppvärmning	352 235	340 685
	Vatten	53 039	46 112
	Sophämtning	80 020	79 915
	Fastighetsförsäkring	31 960	31 960
	Kabel-TV	155 828	151 206
	Förvaltningsarvoden	174 704	123 080
	Tomträttsavgäld	201 264	201 264
	Övriga driftskostnader	47 798	97 596
		1 607 268	1 721 645
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	169 747	165 607
	Inventarier	2 702	2 702
		172 449	168 309
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 380	2 942
	Specialinlåning	9 732	0
	Övriga ränteintäkter	1 282	451
		13 393	3 393
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	666 556	327 971
	Erhållna räntebidrag	-38 996	-68 573
	Ränteswap kostnader	291 316	573 213
	Övriga räntekostnader	112	689
		918 988	833 300
Not 6	Inkomstskatt		
	Avser rättelse av inkomstskatt tax 2009 och 2010 pga ändrade redovisningsregler för ränteswappar	19 727	0
		19 727	0

JM



HSB brf Lillholmen i Stockholm

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	69 886 000	69 886 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 886 000	69 886 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-327 174	-161 567
Årets avskrivningar	-169 747	-165 607
Utgående avskrivningar	-496 921	-327 174
Bokfört värde	69 389 079	69 558 826
Taxeringsvärde		
Byggnader	31 000 000	31 000 000
Mark	5 600 000	5 600 000
	36 600 000	36 600 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	13 511	13 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 511	13 511
Ingående avskrivningar	-5 404	-2 702
Årets avskrivningar	-2 702	-2 702
Utgående avskrivningar	-8 106	-5 404
Bokfört värde	5 405	8 107
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	0	10
	0	10
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
HSB Försäkring	34 665	31 960
Com Hem	39 694	38 795
HSB Stockholm	53 601	26 032
Exploateringskontoret	50 316	50 316
Övriga förutbetalda kostnader	0	1 549
Räntebidrag	3 148	5 508
Ränta specialinlåning	3 344	0
	184 768	154 160
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	250 000	0
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	250 000	0
	500 000	0
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	5 000	5 000
Nordea	115 549	175 168
	120 549	180 168



HSB brf Lillholmen i Stockholm

Noter		2011-12-31	2010-12-31
--------------	--	-------------------	-------------------

Not 14	Förändring av eget kapital		
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond
	Belopp vid årets ingång	48 786 000	0
	Vinstdisp enl. stämmobeslut	0	0
	Årets resultat	-283 954	283 954
	Belopp vid årets slut	48 786 000	0
		-222 669	-51 798

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788549357	3,09%	2013-01-02	6 250 000	125 000
Nordea Hypotek	39788549365	3,07%	2013-01-28	6 250 000	125 000
Nordea Hypotek	39788549373	3,07%	2013-01-28	5 000 000	100 000
Nordea Hypotek	39788549381	3,68%	2012-02-04	4 336 250	0
				21 836 250	350 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 21 486 250

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 086 250

Av föreningens skuld är 17 500 000kr knutna till Swapavtal med nedanstående villkor:

Motpart	Swapnummer	Brf Betalar fast ränta	Brf erhåller rörlig ränta	Slutdatum	Nominellt belopp
Nordea	659965/758556	4,25%	STIBOR 3-mån	2014-04-01	6 250 000
Nordea	1002230/1260147	3,99%	STIBOR 3-mån	2019-04-26	11 250 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Skattekonto	102	0
	102	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	217 977	208 358
Förutbetalda hyror och avgifter	235 406	203 583
Arvoden förtroendevalda inkl sociala avgifter	58 876	58 350
Revisionskostnad	8 000	7 500
HSB Stockholm	800	5 821
Fortum, el dec	6 488	26 713
Luleå Energi, dec	6 364	0
Fortum, värme dec	41 279	51 673
Christer Segerström	26 233	22 912
Sthlm Vatten	7 192	0
Västberga Lås	5 985	0
Övriga upplupna kostnader	8 811	3 819
	623 411	588 729



Org Nr: 769611-0670

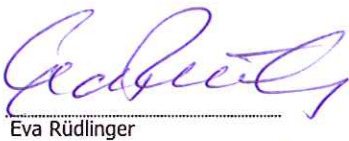
HSB brf Lillholmen i Stockholm

Noter

2011-12-31 2010-12-31

Stockholm, den 20120331


Dennis Karlsson


Eva Rüdlinger


Hugo Eliasson


Jonas Möller


Olov Arvidson


Åse Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har 21/4 -2012 lämnats beträffande denna årsredovisning


Aysegül Tural


Av föreningen vald revisor


Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Lillholmen i Stockholm

Organisationsnummer 769611-0670

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB brf Lillholmen i Stockholm för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 den 31 december 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB brf Lillholmen i Stockholm för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20120331

21/4-2012

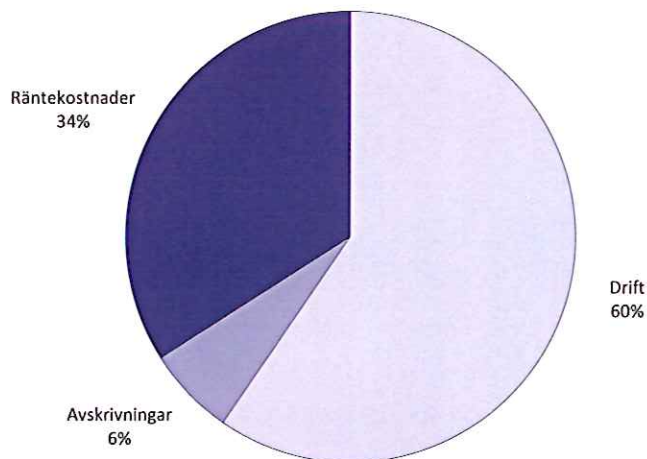
Av föreningen vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



HSB brf Lillholmen i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

