



Org Nr: 702000-5877

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Flottiljen i Stockholm

Org.nr: 702000-5877

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Flottiljen nr 56 i Stockholm (702000-5877) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Slupen1, Kuttern1, Galären1 samt Ekan1.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2013-05-20. På stämman deltog 20 st röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 123 medlemmar, varav HSB Stockholm är en medlem.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Irma Palm	ordförande 1 år (vald 2013)
Marcus Andersson	vice ordförande 2 år (vald 2013)
Gustaf Olsson	sekreterare 2 år (vald 2012)
Lisa Lindberg	ledamot 2 år, (vald 2012) Avgick dec 2013
Maria Jönsson	ledamot utsedd av HSB
Erik Björklund	suppleant 1 år (vald 2013)
Anna Holm	suppleant 1 år (vald 2013)
Lena Lindgren.	Suppleant utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Irma Palm, och Gustaf Olsson. Ett fyllnadsval av ledamot på 1 år måste göras. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Irma Palm, Marcus Andersson och Gustaf Olsson.

Revisor

Revisor har varit Martin Drott (tidigare Andersson) med Gunlög Nordström som suppleant valda vid föreningsstämma, samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Ombud till distriktsstämma

Distriktsombud har varit Marcus Andersson med vakant suppleantplats.

Valberedning

Valberedningen har varit Sara Callahan och Stefan Mitlied med Petra Tyrväinen som sammankallande

Studieorganisatör

Studieorganisatör har under året varit Anna Holm

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 102 medlemslägenheter har under året 12 st överlåtits.

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 6 821 kvm, varav 4 806 kvm utgör lägenhetsyta och 229 kvm utgör lokalyta. De är fördelade på Ekan1: 1 773 kvm, Slupen1: 2 066 kvm, Galären1: 776 kvm samt Kuttern1: 2 206 kvm. Taxeringsvärdet är totalt 78 800 000kr.

I anslutning till föreningens fastigheter finns 33 parkeringsplatser för bil samt 2 för MC. Under året har samtliga p-platsinnehavare fått ett p-kort.

Antalet övernattningar i föreningens övernattningslägenhet har under året varit 109 st.

Förvaltning och skötsel

För föreningens redovisning, ekonomiska administration samt fastighetsförvaltning har HSB varit anlitade.

För fastighetsskötsel, mark, byggnad, och jourverksamhet har Adfingo Fastighetsservice AB varit anlitade medan för snöröjning har föreningen anlitat Markljud AB.

Även under 2014 kommer Adfingo AB att anlitas för fastighetsskötsel, byggnad och jourverksamhet medan Markljud AB anlitas för markskötsel och snöröjning.

Från 1 december 2012 har föreningen städavtalför gemensamma utrymmen med HSB STÄD

Aktiviteter

Vår och höststädning har genomförts med god anslutning. Anslutningen till julgransresningen blev också god även om anslutningen av medlemmar till det gemensamma adventskaffet var betydligt mindre än väntat. Övergång till lätta ljuskedjor med LED-ljus innebär att det är betydligt lättare att få upp våra granar.

Underhåll och reparationer

- Föreningens underhållsplan har uppdaterats av HSB.
- Kompletterande radonmätning. Tidigare mätningar genomfördes i trappuppgång Fregattvägen 63 under vintern 2010. Resultatet är dock ff något över gällande godkända nivåer varför en heltäckande radonmätning genomfördes under vårmånaderna 2012 för att slutligen fastställa orsaken till det förhöjda värdet och för att vidta eventuellt ytterligare åtgärder. Under senhösten 2013 har ventilation satts in i källaren Fregattvägen 66. Dessa åtgärder följs upp av ny mätning under vårmånaderna 2013-2014.
- Under hösten 2013 genomfördes upphandling för ett utbyte av källardörrar samt installation av ett elektroniskt passersystem till dessa. Detta arbete kommer att påbörjas månadsskiftet februari-Mars 2014. Fortsättning med att bygga ut elektronisk låsning av ytterportar kommer att ske under 2015.
- Föreningens tidigare mangelrum Fregattvägen 71 kommer att bli ett aktivitets- och pysselrum. Stenmangeln är bortforslad.
- Verkstadsutrymmet vid pannrummet Fregattvägen 79 gaveln är nu utstädat och kommer att kunna användas som ett snickeriutrymme.
- Gymet i källaren Fregattvägen 85 invigdes i början på 2013 och det har använts i en stor omfattning.
- En grillyta har färdigställts i grönområdet bakom Fregattvägen 71-73.
- Infarten till Fregattvägen 87-91 har åtgärdats genom att fylla i de gropar som uppstår när Närbussen vänder in på vår infart.

64

- Efter påpekande från styrelsen har Stockholms Stad satt upp papperskorg för engångsgrillar vid Utkiksberget
- Sandlådan vid gungorna i skogsområdet vid Fregattvägen 79 har bytts ut av staden. Föreningen kommer att förse den med ett skydd så att sanden hålls ren.

Avgifter och hyror

Ingen avgiftsändring har genomförts 2013. Ingen ändring planeras för 2014.

Amortering görs på det lån som berör utbyggnaden av balkonger.

Ett banklån om 7,2 miljoner omsattes om under hösten och där kunde räntan sänkas från 3,7% till 2,88% på 7,1 miljoner

Föreningens resultat

Föreningens resultat blev för år 2013 ett negativt resultat om -391 099 kr. År 2012 var det ett negativt resultat om -1 533 727 kr. Se resultatdisposition.

Motioner

1 motion har inkommit till årsstämman

Styrelsen vill påminna om att motioner är ett sätt att påverka ditt boende.

Styrelsens förslag på disposition av resultatet

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 019 350
Årets resultat	- 391 099
	1 628 250

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnad	- 261 496
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	230 000
Balanserat resultat	1 659 746
	1 628 250

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningen resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

Till sist

Vill styrelsen tacka för förtroendet under 2013 och hälsa alla välkomna till årsstämman och andra aktiviteter under 2014.

**HSB bostadsrättsförening Flottiljen i Stockholm**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 512 022	4 493 215
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 713 346	-2 573 441
Planerat underhåll		-261 496	-1 471 766
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-131 310	-151 240
Avskrivningar	Not 3	-972 530	-972 530
Summa fastighetskostnader		-4 078 682	-5 168 977
Rörelseresultat		433 339	-675 762
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	9 907	9 756
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-834 346	-867 721
Summa finansiella poster		-824 439	-857 965
Årets resultat		-391 099	-1 533 727

**HSB bostadsrättsförening Flottiljen i Stockholm**

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	34 221 528	35 194 058
Inventarier	Not 7	24 131	0
		<u>34 245 659</u>	<u>35 194 058</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 246 159</u>	<u>35 194 558</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 226	1 025
Avräkningskonto HSB Stockholm		437 794	526 193
Placeringskonto HSB Stockholm		869 917	560 908
Övriga fordringar	Not 9	25 772	13 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	246 172	216 453
		<u>1 581 881</u>	<u>1 318 107</u>
Kassa och bank	Not 11	22 949	15 518
Summa omsättningstillgångar		<u>1 604 830</u>	<u>1 333 625</u>
Summa tillgångar		<u>35 850 989</u>	<u>36 528 183</u>

69

**HSB bostadsrättsförening Flottiljen i Stockholm****Balansräkning** **2013-12-31** **2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser	1 010	1 010
Kapitaltillskott	6 968 875	6 968 875
Underhållsfond	2 520 805	3 762 571
	<u>9 490 690</u>	<u>10 732 456</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 019 350	2 311 311
Årets resultat	-391 099	-1 533 727
	<u>1 628 250</u>	<u>777 584</u>

Summa eget kapital	<u>11 118 940</u>	<u>11 510 040</u>
--------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	23 635 493	23 689 793
Leverantörsskulder		243 986	469 089
Skatteskulder		0	7 780
Fond för inre underhåll		196 611	187 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	655 958	664 001
Summa skulder		<u>24 732 048</u>	<u>25 018 143</u>

Summa eget kapital och skulder	<u>35 850 989</u>	<u>36 528 183</u>
--------------------------------	-------------------	-------------------

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	26 269 300	26 269 300
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	26 269 300	26 269 300

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Ca

**HSB bostadsrättsförening Flottiljen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-391 099	-1 533 727
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	972 530	972 530
Kassaflöde från löpande verksamhet	581 431	-561 197
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 164	-2 502
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-231 795	265 941
Kassaflöde från löpande verksamhet	306 472	-297 758
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	99 475
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-24 131	99 475
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-54 300	-154 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-54 300	-154 300
Årets kassaflöde	228 041	-352 583
Likvida medel vid årets början	1 102 619	1 455 202
Likvida medel vid årets slut	1 330 659	1 102 619

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

**HSB bostadsrättsförening Flottiljen 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 byggnader sker rakt med 1% och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 15-40 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 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden styrelse	76 559	74 473
Löner och andra ersättningar	4 400	4 280
Sociala kostnader	23 010	21 844
Övrigt	6 896	6 812
	<u>110 865</u>	<u>107 409</u>

Revisorer

Föreningsvald	7 040	6 846
---------------	-------	-------

Totalt

<u>117 905</u>	<u>114 255</u>
----------------	----------------

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB bostadsrättsförening Flottillen i Stockholm**

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 094 040	4 094 040
	Hyrer	230 220	210 012
	Övriga intäkter	203 433	203 696
	Bruttoomsättning	4 527 693	4 507 748
	Avgifts- och hyresbortfall	-4 711	-2 514
	Hyresförluster	0	-1 059
	Avsatt till inre fond	-10 960	-10 960
		4 512 022	4 493 215
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	117 905	114 255
	Fastighetsskötsel och lokalvård	297 079	276 261
	Reparationer	206 827	176 803
	El	90 554	85 728
	Uppvärmning	866 883	864 752
	Vatten	117 475	116 073
	Sophämtning	61 455	54 254
	Fastighetsförsäkring	33 209	31 606
	Kabel-TV	60 234	59 960
	Övriga avgifter	3 000	3 000
	Förvaltningsarvoden	293 484	277 946
	Tomträttsavgäld	371 200	371 200
	Övriga driftskostnader	194 042	141 603
		2 713 346	2 573 441
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	132 448	132 448
	Om- och tillbyggnad	840 082	840 082
		972 530	972 530
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	492	1 047
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	9 009	8 393
	Ränteintäkter skattekonto	0	65
	Övriga ränteintäkter	407	250
		9 907	9 756
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	834 346	867 686
	Övriga räntekostnader	0	35
		834 346	867 721

**HSB bostadsrättsförening Flottiljen i Stockholm**

Noter		2013-12-31	2012-12-31			
Not 6	Byggnader och ombyggnader					
	Ingående anskaffningsvärde	46 314 102	46 314 102			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 314 102	46 314 102			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 120 044	-10 147 514			
	Årets avskrivningar	-972 530	-972 530			
	Utgående avskrivningar	-12 092 574	-11 120 044			
	Bokfört värde	34 221 528	35 194 058			
	Taxeringsvärde					
	Byggnader	43 821 000	42 128 000			
	Mark	34 979 000	28 862 000			
		78 800 000	70 990 000			
Not 7	Inventarier					
	Årets investeringar	24 131	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 131	0			
	Bokfört värde	24 131	0			
Not 8	Aktier, andelar och värdepapper					
	Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattefordringar	12 150	0			
	Skattekonto	13 622	13 528			
		25 772	13 528			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Tomträttsavgäld	92 800	92 800			
	Com Hem	15 823	15 055			
	HSB Försäkring	55 699	33 209			
	Adfingo Fastighetsservice	6 430	6 243			
	Gem. Förvaltningsavtal	67 684	66 548			
	Övrigt	7 736	2 598			
		246 172	216 453			
Not 11	Kassa och bank					
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	1 010	0	3 762 571	2 311 311	-1 533 727
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			-1 241 766	-291 961	1 533 727
	Årets resultat					-391 099
	Belopp vid årets slut	1 010	0	2 520 805	2 019 350	-391 099

69

**HSB bostadsrättsförening Flottiljen i Stockholm****Noter****2013-12-31****2012-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788539270	3,40%	2015-11-18	7 000 000	0
Nordea Hypotek	39788539289	2,88%	2016-09-21	7 152 390	0
Nordea Hypotek	39788539297	2,48%		2 587 600	0
Stadshypotek	443844	3,96%	2014-04-30	2 430 713	54 300
Stadshypotek	443845	3,96%	2014-04-30	4 464 790	0
				23 635 493	54 300

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

23 581 193

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

23 363 993

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	110 800	121 430
Förutbetalda hyror och avgifter	346 734	314 431
Värme	117 023	141 173
El	13 773	8 545
Vatten	14 900	15 000
Övriga upplupna kostnader	52 728	63 422
	655 958	664 001

Stockholm, den 140401

Irma Palm

Marcus Andersson

Gustaf Olsson

Maria Jönsson

Vår revisionsberättelse har 25/4 2014 lämnats beträffande denna årsredovisning

MARTIN DROTT

Av föreningen vald revisor

Hans Kypengren

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Flottiljen i Stockholm, org.nr. 702000-5877

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Flottiljen 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 bostadsrättsförening Flottiljen 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 25/4 2014


Av föreningen vald
revisor


Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor