



Org Nr: 702002-5594

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

Org.nr: 702002-5594

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	17 057 297	16 956 532
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-12 766 041	-11 544 132
Planerat underhåll		-1 468 532	-100 520
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-640 680	-613 716
Avskrivningar	Not 3	-671 846	-671 846
Summa fastighetskostnader		<u>-15 547 099</u>	<u>-12 930 214</u>
Rörelseresultat		1 510 198	4 026 318
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	156 822	55 614
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-810 713</u>	<u>-822 982</u>
Summa finansiella poster		<u>-653 891</u>	<u>-767 368</u>
Resultat efter finansiella poster		856 306	3 258 950
Inkomstskatt		0	155 954
Årets resultat		856 306	3 414 904

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	29 544 498	30 203 975
Inventarier	Not 7	24 923	37 292
		<u>29 569 421</u>	<u>30 241 267</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 569 921</u>	<u>30 241 767</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		16 670	6 340
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 384 628	4 206 357
Övriga fordringar	Not 9	0	9 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	822 232	791 103
		<u>6 223 530</u>	<u>5 013 361</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	4 000 000	3 000 000
Kassa och bank	Not 12	3 000	2 039 137
Summa omsättningstillgångar		<u>10 226 530</u>	<u>10 052 499</u>
Summa tillgångar		<u>39 796 450</u>	<u>40 294 265</u>

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 943 260	1 943 260
Upplåtelseavgifter		898 776	898 776
Underhållsfond		5 273 538	4 638 058
		<u>8 115 574</u>	<u>7 480 094</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 347 984	7 568 560
Årets resultat		856 306	3 414 904
		<u>11 204 290</u>	<u>10 983 464</u>
Summa eget kapital		<u>19 319 864</u>	<u>18 463 558</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	16 199 063	18 416 535
Leverantörsskulder		1 149 381	1 122 264
Skatteskulder		32 644	53 283
Fond för inre underhåll		140 640	140 640
Övriga skulder	Not 15	47 878	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 906 980	2 097 686
Summa skulder		<u>20 476 586</u>	<u>21 830 708</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>39 796 450</u>	<u>40 294 265</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		30 271 750	30 271 750
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		36 265 250	36 265 250
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

	2012-01-01	2011-01-01
Kassaflödesanalys	2012-12-31	2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	856 306	3 258 950
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	671 846	671 846
Inkomstskatt	0	155 954
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 528 152</u>	<u>4 086 750</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 031 898	-3 004 179
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>863 350</u>	<u>-948 426</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 359 605	134 145
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-10 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-10 000</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 217 472	-177 668
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 217 472</u>	<u>-177 668</u>
Årets kassaflöde	-857 867	-53 523
Likvida medel vid årets början	6 245 495	6 299 017
Likvida medel vid årets slut	5 387 628	6 245 495

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

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden 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 70-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning på 30 år.

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.

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 %.

Föreningen har inget skattemässigt underskott.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	113 800	109 000
Löner och andra ersättningar	26 700	30 945
Sociala kostnader	38 723	37 075
	<u>179 223</u>	<u>177 020</u>
Revisorer		
Föreningsvald	8 000	8 000
Totalt	<u>187 223</u>	<u>185 020</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	15 765 432	15 650 420
Hyror	1 189 345	1 165 980
Övriga intäkter	131 008	161 719
Bruttoomsättning	<u>17 085 785</u>	<u>16 978 119</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-27 485	-21 569
Hyresförluster	<u>-1 003</u>	<u>-18</u>
	17 057 297	16 956 532
Not 2 Drift		
Personalkostnader	189 550	194 048
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 882 904	1 708 223
Reparationer	1 165 500	608 081
El	673 763	716 717
Uppvärmning	4 863 376	4 005 362
Vatten	550 974	543 976
Sophämtning	378 418	635 380
Fastighetsförsäkring	177 706	164 543
Kabel-TV	367 152	360 411
Övriga avgifter	3 195	12 817
Förvaltningsarvoden	796 115	827 794
Tomträttsavgäld	1 277 400	1 267 400
Övriga driftskostnader	<u>439 989</u>	<u>499 380</u>
	12 766 041	11 544 132
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	603 615	603 615
Om- och tillbyggnad	55 862	55 862
Inventarier	<u>12 369</u>	<u>12 369</u>
	671 846	671 846
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	11 635	11 861
Ränteintäkter skattekonto	-23	4 146
Specialinlåning	134 805	11 477
Övriga ränteintäkter	<u>10 405</u>	<u>28 130</u>
	156 822	55 614
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	810 713	821 729
Erhållna räntebidrag	0	648
Övriga räntekostnader	<u>0</u>	<u>605</u>
	810 713	822 982

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	49 661 368	49 661 368
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 661 368	49 661 368
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 457 393	-18 797 916
Årets avskrivningar	-659 477	-659 477
Utgående avskrivningar	-20 116 870	-19 457 393
Bokfört värde	29 544 498	30 203 975
Taxeringsvärde		
Byggnader	198 971 000	198 971 000
Mark	101 675 000	101 675 000
	300 646 000	300 646 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	89 170	79 170
Årets investeringar	0	10 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 170	89 170
Ingående avskrivningar	-51 878	-39 509
Årets avskrivningar	-12 369	-12 369
Utgående avskrivningar	-64 247	-51 878
Bokfört värde	24 923	37 292
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	9 561
	0	9 561
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Kabel TV	94 501	91 788
Tomträttsavgäld	319 350	319 350
Fastighetsförsäkring	195 479	177 706
Ekonomiskt/administrativt förvaltningsavtal	193 343	180 816
Räntebidrag		0
Ränteintäkt specialinlåning	14 811	11 477
Övrigt	4 748	9 966
	822 232	791 103
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	4 000 000	3 000 000
	4 000 000	3 000 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	3 000	3 000
Swedbank	0	2 036 137
	3 000	2 039 137

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden 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	1 943 260	898 776	4 638 058	7 568 560	3 414 904
Resultatdisp enl. stämmobeslut			635 480	2 779 424	-3 414 904
Årets resultat					856 306
Belopp vid årets slut	1 943 260	898 776	5 273 538	10 347 984	856 306

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	117341	4,98%	2013-03-01	8 590 214	90 188
Stadshypotek	281337	3,57%	2013-02-05	1 250 452	0
Stadshypotek	602356	2,87%	2015-12-01	5 000 000	75 000
Stadshypotek	602357	3,00%	2013-03-01	1 358 397	20 375
				16 199 063	185 563
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 013 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					15 271 248

Not 15 Övriga skulder

Källskatt	0	300
Skattekonto	47 878	0
	47 878	300

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	56 237	71 201
Förutbetalda hyror och avgifter	1 336 716	1 438 458
El	60 000	80 000
Fastighetsskötsel	85 972	48 125
Fjärrvärme	797 285	296 301
Snörenhållning	175 416	22 256
Vatten	41 914	37 973
Sophämtning	12 293	36 561
Vattenskador		0
Revision	25 000	25 500
Städning	29 311	29 311
Fastighetsunderhåll	266 882	0
Övriga upplupna kostnader	19 954	12 000
	2 906 980	2 097 686

Stockholm, den

.....
Conny Wikman.....
Dragan Radulovic.....
Jan Tomtin.....
Kristina Marcellano.....
Lars Lindros.....
Marita Blomqvist

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor.....
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm, org.nr. 702002-5594

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vårsådden 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 Bostadsrättsförening Vårsådden 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 Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31. Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionsred 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 redovisningsred. 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