



Org Nr: 769615-7192

**Styrelsen för
HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

Org.nr: 769615-7192

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Colosseum i Nacka, organisationsnummer 769615-7192 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 20120101-20121231.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningen bildades den 21 november 2006 och registrerades den 14 december 2006. Föreningen bildades i syfte att äga och förvalta fastigheten Sicklaön 151:30 i Nacka kommun. Bostadsrättsföreningen innehåller 85 lägenheter med en totalyta om 7 172,5 kvm.

ÖVERLÅTELSE

Under verksamhetsåret har 10 bostadsrätter bytt ägare.

STYRELSE

Ordförande	Anneli Kohl
Vice ordförande	Hans Jonsson
Sekreterare	Ulla Lindblad
Ekonomiansvarig	Mats Höglund
Ledamot	Jonas Lantto
Ledamot	Gun Selldén
Ledamot	Göran Westblom HSB
Suppleant	Anette Ekstrand

Efter föreningsstämman den 25 april 2012 fick styrelsen följande sammansättning

Ordförande	Anette Ekstrand
Vice ordförande	Gun Selldén
Sekreterare	Ulla Lindblad
Ekonomiansvarig	Mats Höglund
Ledamot	Oscar Norberg

Ledamot Peter Lundin
Ledamot Göran Westblom HSB

FIRMATECKNARE

Bostadsrättsföreningens firma har efter årsstämman tecknats av Anette Ekstrand, Gun Selldén, Mats Höglund och Oscar Norberg, två i förening.

REVISORER

Revisorer har varit Helena Hjelmberg med Kenneth Andersson som suppleant, valda på förningsstämman, samt en revisor hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

ARVODEN

Vid föreningsstämman fattades beslut om att styrelsearvode skall utgå med sammanlagt ett och ett halvt prisbasbelopp (cirka 66 000 kronor), exklusive sociala avgifter, att fritt fördela inom styrelsen. Styrelsen beslöt att ordföranden får 16 000 kronor och övriga ledamöter får, förutom den av HSB utsedde, 10 000 kronor vardera. Styrelseledamot ska också kunna ersättas för förlorad arbetsinkomst med maximalt 1 000 kronor per dag.

Samtidigt fattades beslut om att arvodet till den föreningsvalde revisorn skall utgå med 4 000 kronor.

VERKSAMHETSRAPPORT

Styrelsen har under verksamhetsåret fortsatt sitt arbete med att omförhandla avtal som föreningen tidigare ingått. Samtliga avtal av betydelse är nu omförhandlade med kostnadsbesparingar som resultat.

Ett omfattande arbete har nedlagts för att genomföra tvåårsbesiktningen. Många fel och brister i lägenheterna och fastigheten har åtgärdats men fortfarande återstår garantåtgärder att utföras av HSB Bostad och Skanska.

Beroende på skadegörelser i trapphus fattades beslut om att ta bort kodlåsen och ersätta dessa med nycklar. Detta kombinerades med att porttelefonerna

69

aktiverades. Åtgärderna ledde till att skadegörelsen upphörde, men tyvärr också till en del olägenheter för de boende.

Styrelsen har också engagerat sig i att försöka utreda av vilken anledning lukter från Forumgaraget når våra trapphus.

SAMFÄLLIGHETSFÖRENING.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Forum Nacka Samfällighetsförening som består av två gemensamhetsanläggningar med bilplatser på parkeringsdäck, öppna parkeringsplatser, bärande konstruktioner, torg mm. Eftersom uthyrning av bilplatserna numera är momsbelagda och avgifterna ej höjts har samfällighetens resultat minskat till ett överskott totalt uppgående till 531 KKR jämfört med 994 KKR ett år tidigare. Bostadsrättsföreningens andel av överskottet uppgår till 194 885 kronor och intäkter och kostnader redovisas i not 1 och 2.

Gun Sellén och Mats Höglund har ingått i samfällighetens styrelse.

VALBEREDNING

Valberedningen har bestått av Helena Lundin, Jan Malmkvist och Krister Svartsjö med Helena Lundin som sammankallande.

FÖRVALTNINGSAVTAL

Bostadsrättsföreningen har avtal med HSB Stockholm avseende Ekonomisk-, Administrativ- samt Teknisk förvaltning av föreningen och dess fastighet. Trädgårdsskötsel och snöröjning/halkbekämpning sköts enligt avtal av AB Idrotts- & Trädgårdsanläggningar.

FÖRSÄKRINGAR

Bostadsrättsföreningens fastighet och verksamhet samt kollektivt bostadsrättstillägg omfattande samtliga bostadrätter finns försäkrat i Trygg-Hansa. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER 2013

Styrelsen arbetar fortsatt med att slutföra tvåårsbesiktningen samt att förbättra miljön för medlemmarna. Styrelsen har beslutat att på försök åter inför portkoder på dagtid.

FINANSIERING

Föreningen har under året inte gjort några förändringar av finansieringen. Överskottslikviditet har placerats hos HSB Stockholm.

RESULTATSDISPOSITION

Styrelsen föreslår att de till föreningsstämmans förfogande vinstmedlen i form av

Balanserat resultat	764 797 kronor
Årets resultat	308 066 kronor
Sammanlagt	1072 863 kronor

disponeras enligt följande:

Överföring till underhållsfond	190 000 kronor
Balanserat resultat	882 863 kronor
Sammanlagt	1072 863 kronor



Org Nr: 769615-7192

HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	5 701 973	5 805 795
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 204 064	-3 092 678
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift		-36 956	-36 957
Avskrivningar	Not 3	-313 754	-301 742
Summa fastighetskostnader		-3 554 774	-3 431 377
Bruttoresultat		2 147 199	2 374 418
Jämförelsestörande poster	Not 4	-1 070	0
Rörelseresultat		2 146 129	2 374 418
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	29 752	6 960
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 867 815	-1 641 270
Summa finansiella poster		-1 838 063	-1 634 310
Resultat efter finansiella poster		308 066	740 108
Inkomstskatt		0	10 422
Årets resultat		308 066	750 530



Org Nr: 769615-7192

HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 7 221 304 871 221 618 625

Mark och markanläggningar

Not 8 56 077 000 56 077 000

277 381 871 277 695 625*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

277 382 371 277 696 125**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 1 070

Avräkningskonto HSB Stockholm

185 240 1 137 060

Placeringskonto HSB Stockholm

1 528 889 1 002 034

Övriga fordringar

Not 10 9 133 7 564

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 761 886 802 772

2 485 148 2 950 500

Kortfristiga placeringar

Not 12 1 000 000 0

Kassa och bank

Not 13 169 542 117 518

Summa omsättningstillgångar

3 654 690 3 068 019**Summa tillgångar**

281 037 061 280 764 144

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		236 690 000	236 690 000
Underhållsfond		702 800	512 800
		<u>237 392 800</u>	<u>237 202 800</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		764 797	204 267
Årets resultat		308 066	750 530
		<u>1 072 862</u>	<u>954 797</u>
Summa eget kapital		<u>238 465 662</u>	<u>238 157 597</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	40 986 700	41 272 500
Leverantörsskulder		269 533	191 340
Skatteskulder		40 032	36 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 275 134	1 105 750
Summa skulder		<u>42 571 399</u>	<u>42 606 547</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>281 037 061</u>	<u>280 764 144</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		41 987 000	41 987 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		41 987 000	41 987 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



Org Nr: 769615-7192

HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

Kassaflödesanalys	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	308 066	740 108
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	313 754	301 742
Inkomstskatt	0	10 422
Kassaflöde från löpande verksamhet	621 820	1 052 272
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-959 613	330 059
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	250 652	-562 204
Kassaflöde från löpande verksamhet	-87 142	820 127
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-285 800	-285 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-285 800	-285 800
Årets kassaflöde	-372 942	534 327
Likvida medel vid årets början	2 256 613	1 722 286
Likvida medel vid årets slut	1 883 671	2 256 613

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. Däremot räknas ej den under året gjorda kortfristiga placeringen på 1 000 000 kronor som likvida medel. Om hänsyn togs till detta vid beräkning av kassaflödet så skulle föreningen uppvisa ett positivt kassaflöde uppgående till 627 058 kronor.

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka****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.

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 %.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 3 167 441kr. Underskottet avser 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	66 000	66 000
Sociala kostnader	21 994	21 994
	<u>87 994</u>	<u>87 994</u>
Revisorer		
Föreningsvald	4 000	4 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	1 000	0
Sociala kostnader	314	0
	<u>1 314</u>	<u>0</u>
Totalt	93 308	91 994

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



Org Nr: 769615-7192

HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 734 972	4 734 972
El, enhetsmätning	421 902	459 360
intäkter från samfälligheten	457 752	578 072
Övriga intäkter	87 348	33 394
Bruttoomsättning	<u>5 701 974</u>	<u>5 805 798</u>
Hyresförluster	-1	-3
	5 701 973	5 805 795
Not 2 Drift		
Personalkostnader	97 558	97 994
Fastighetsskötsel och lokalvård	286 525	277 682
Kostnader från samfälligheten	262 867	219 419
Reparationer	350 336	326 524
El	601 615	590 299
Uppvärmning	718 346	604 127
Vatten	232 592	292 231
Sophämtning	110 745	109 111
Fastighetsförsäkring	51 910	61 951
Kabel-TV	63 620	63 621
Övriga avgifter	135 974	141 624
Förvaltningsarvoden	214 623	243 702
Övriga driftskostnader	77 353	64 393
	<u>3 204 064</u>	<u>3 092 678</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	<u>313 754</u>	<u>301 742</u>
	313 754	301 742
Not 4 Jämförelsestörande poster		
Avskrivning kundfordran	<u>1 070</u>	<u>0</u>
	1 070	0
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 527	4 164
Ränteintäkter HSB placeringskonto	26 855	2 034
Specialinlåning	74	0
Övriga ränteintäkter	296	762
	<u>29 752</u>	<u>6 960</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 339 663	1 078 117
Ränteswap kostnader	527 842	560 246
Övriga räntekostnader	310	2 907
	<u>1 867 815</u>	<u>1 641 270</u>

L



HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	222 600 000	222 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 600 000	222 600 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-981 375	-679 633
Årets avskrivningar	-313 754	-301 742
Utgående avskrivningar	-1 295 129	-981 375
Bokfört värde	221 304 871	221 618 625
Taxeringsvärde		
Byggnader	91 695 652	91 695 652
Mark	26 000 000	26 000 000
	117 695 652	117 695 652
Not 8 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	56 077 000	56 077 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 077 000	56 077 000
Bokfört värde	56 077 000	56 077 000
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		
Skatteverket	1 536	0
Skattekonto	7 597	7 564
	9 133	7 564
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
HSB Stockholm	71 808	0
Försäkring	59 697	51 910
Bredbandsbolaget	21 251	21 251
Com Hem	16 374	15 905
Otis AB	20 714	16 144
Övriga förutbetalda kostnader	12 027	5 790
Debiterad el	102 189	113 700
Intäkter från samfälligheten	457 752	578 072
Övriga upplupna intäkter	74	0
	761 886	802 772
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	1 000 000	0
	1 000 000	0
Not 13 Kassa och bank		
Handelsbanken	169 542	117 518
	169 542	117 518



HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

Noter			2012-12-31	2011-12-31	
Not 14	Förändring av eget kapital				
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	236 690 000	0	512 800	204 267	750 530
Resultatdisp enl. stämmobeslut			190 000	560 530	-750 530
Årets resultat					308 066
Belopp vid årets slut	236 690 000	0	702 800	764 797	308 066
Not 15	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	784704	4,05%	2014-03-30	10 500 000	0
Stadshypotek	814339	2,64%	2013-09-30	20 142 750	285 800
Stadshypotek	814340	3,08%	2013-02-09	10 343 950	0
				40 986 700	285 800
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					40 700 900
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					39 557 700
Av föreningens skuld är 21 000 000kr knutna till swapavtal med nedanstående villkor:					
Handelsbanken	1289663	4,61%	2013-04-01	10 500 000	
Handelsbanken	1289664	4,67%	2015-04-01	10 500 000	
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna räntekostnader				343 229	213 893
Förutbetalda hyror och avgifter				364 007	387 699
AB Fortum Värme				122 093	78 358
Nacka Energi				9 949	9 685
HSB Stockholm				2 619	37 900
Skellefteå Kraft AB				48 901	46 589
Arvoden förtroendevalda inkl sociala avgifter				91 994	91 994
Kostnader från Samfälligheten				262 867	219 419
Revision				9 000	7 500
Övriga upplupna kostnader				20 475	12 713
				1 275 134	1 105 750



Org Nr: 769615-7192

HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

Noter

2012-12-31 2011-12-31

Stockholm, den 26 APRIL 2013

Anette Ekstrand

Gun Seldén

Göran Westblom

Mats Höglund

Oscar Norberg

Peter Lundin

Ulla Lindblad

Vår revisionsberättelse har 2/5 2013 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Hans Kypengren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka, org.nr. 769615-7192

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka 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 Colosseum i Nacka 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 revisions sed 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 215

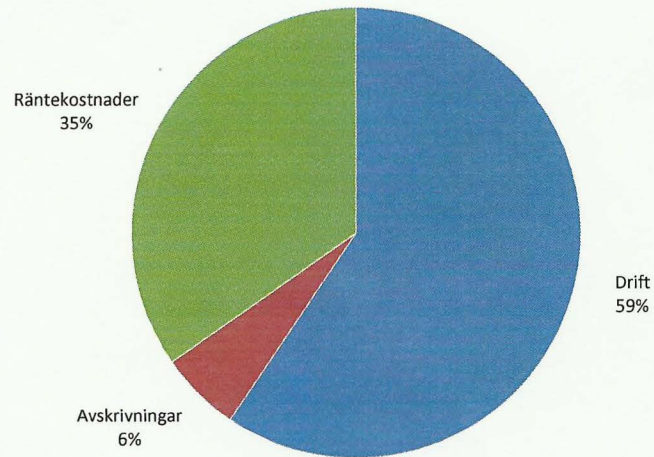

Av föreningen vald
revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

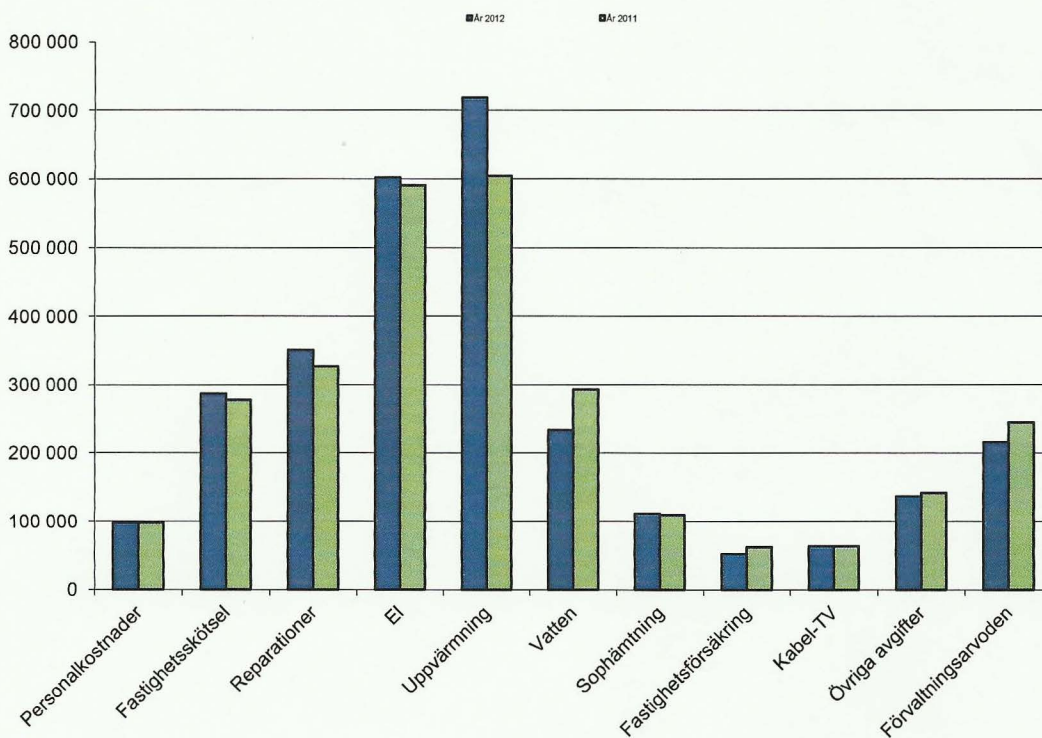


HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Ca