



# ÅRSREDOVISNING 2012

HSB Brf Lillängsbacken



# Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

**Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.**

*På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.*

## **KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA**

**Ordinarie föreningsstämma hålls den 23 maj 2013 kl. 18.30**

**Plats: Lavalhallen, Järla sjö**

### **DAGORDNING**

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet samt vid behov fungera som rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Erforderliga val till representation i HSB
18. Övriga ärenden/motioner
19. Syn av lägenhet före försäljning
20. Alternativ uppvärmning: Bergvärme
21. Övriga, ej anmälda ärenden
22. Avslutning

### **REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN**

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sin förpliktelse mot föreningen. Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens maka/make, sambo, barn eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Ombud skall ha skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får vid föreningsstämma medföra ett biträde. Endast medlemmens maka/make, sambo, barn eller annan medlem får vara biträde.

**Välkomna till årsstämman!**

Styrelsen

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka org.nummer 769605-5891, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

### Förvaltningsberättelse 2012

#### Bildande

Föreningen bildades 27 mars 2000 och registrerades 6 april 2000.

#### Mark och byggnader

Föreningen äger och förvaltar mark och byggnader på fastigheten Sicklaön 145:4 i Nacka. Föreningen innehåller 60 lägenheter varav 59 är upplåtna med bostadsrätt och 1 är hyresrätt. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

På föreningens fastighet finns 7 parkeringsplatser varav samtliga tillhör radhus och disponeras av deras bostadsrättsinnehavare.

#### Medlemmar och överlåtelse

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2012-05-24. På stämman deltog 10 medlemmar, varav 9 var röstberättigade. Föreningen hade vid årets slut 92 medlemmar varav HSB ekonomisk förening är en medlem. Under 2012 har fem bostadsrättsöverlåtelse skett.

#### Styrelsen

Styrelsens har efter ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Styrelsen	
Elisabeth Norlin	Ordförande
Martin Lindskog	Sekreterare
Per Andersson	Vice Ordförande
Peter Nordin	Ledamot
Peter Lidman	Ledamot
Ancie Lind	Ledamot
Kristina Almström	Ledamot
Anne Källman	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Peter Nordin, Martin Lindskog, Kristina Almström, Ancie Lind och Peter Lidman. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda styrelsemöten samt ett protokollfört stämmomöte.

#### Firmatecknare

Sedan föreningsstämman 2012-05-24 har firman tecknats av Martin Lindskog, Peter Nordin, Elisabeth Norlin, Per Andersson, två i förening.

HSB:s Brf Lillängsbacken  
Org.Nr 769605-5891

### Revisorer

Revisorer från och med föreningsstämman 2012-05-24 har varit Jonas Bjerre och suppleant Annica Hägbom. En revisor hos BoRevision AB har utsetts av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Valberedning har sedan föreningsstämman 2012-05-24 varit Lars-Inge Svensson, Elisabeth Nilsson och Kenneth Hägbom.

### Representanter i HSB:s distriktsstämma

Föreningens representant till HSB Stockholms distriktsstämma i Nacka Värmdö har varit Ancie Lind.

### Förvaltning

Föreningen har haft avtal med Jidek AB gällande fastighetsskötsel. Ekonomisk och administrativ förvaltning har handhåfts av HSB ekonomisk förvaltning. För vinterunderhåll på mark och tak har Jidek AB anlåtats för perioden 2011-2012. Föreningens egen trädgårdsgrupp har ansvarat för underhåll av gemensamma markytor och planteringar mm. Under våren 2012 anlätade föreningen en trädgårdsmästare för beskärning av träd. Trädgårdsgruppen har anordnat två "trädgårdsdagar", den 22 april samt den 21 oktober. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Rentix Städ AB.

Sammanställning fasta avtal:

Uppgift	Entreprenör
Fastighetsskötsel	Jidek AB
Administrativ/ Ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm
Städning	Rentix Städ AB
Vinterunderhåll	Jidek AB

Sammanställning av uppgifter ombesörjda utan fast avtal, där kostnaden istället är beroende av nyttjandet:

Uppgift	Entreprenör
Takskottning mot avrop	Jidek AB
Markskötsel	Internt, trädgårdsgruppen
Hissunderhåll samt service vid behov	Schindlers Hiss AB

Föreningen har tre gårdsrepresentanter som innehar nycklar till alla tekniska utrymmen och som kan rådfrågas vid tekniska problem. Dessa har varit Konrad Fröschl, Järla Sjöväg 12, Peter Nordin, Hebbes gränd 15, och Martin Lindskog, Järla Sjöväg 16.

### Styrelsens arbete och projekt

Styrelsen har möte en gång i månaden kl 18:30 i områdeskontoret, med undantag för ett sommaruppehåll under juli. Datumen för styrelsens möten finns angivna på föreningens hemsida. Under det gångna året har styrelsens medlemmar fördelat arbete enligt nedanstående uppställning:

Ansvarsområde	Ansvarig	Innehåll
Ordförande	Elisabeth (EN)	Övergripande struktur och planering
Sekreterare	Martin (ML)	Protokoll, avtalspärm, adresslistor
Ekonomi	Elisabeth (EN)	Ekonomi, kontakter med ekonomisk förvaltare, Föreningens lån
Teknik – Fastighet	Martin (ML) Per (PA) Peter (PL) Peter (PN)	Fastigheten, kontakter med entreprenörer  Brandskyddsansvarig
Studieansvarig	Kristina (KA)	Info om kommande kurser HSB
Juridiska frågor	Peter (PL)	Avtalstolkning, juridisk korrekthet i det skrivna
Handkassa	Elisabeth (EN)	Handkassan
Mark	Martin (ML)	Yttre miljö, kontakt med trädgårdsgruppen.
Information och kommunikation via mail	Peter (PN)	Administration av Hemsida samt distribution av informationsmail. Även huvudansvarig för passning av föreningens e-postlåda.
Nycklar	Per (PA)	Nycklar, kontakter med Nacka Lås och Larm
Porttelefoner	Jidek AB	Namnskyltar, porttelefoner tavla och tidningskorg
Nätverket	Peter (PL) Per (PA)	Möten med nätverket
IT/TV	Martin (ML)	Gemensam arbetsyta Uppgradering av TV-nät

Enligt stämmobeslut ska styrelsearvodet uppgå till 1,5 pbb och till revisorerna 0,1 pbb båda exklusive sociala avgifter. Arvodena fördelas inom styrelsen.

Här följer en kort redogörelse av olika projekt och händelser från verksamhetsåret 2012.

#### Byte av portkoder

Styrelsen har ändrat portkoder två gånger under året då knappar annars slits ut men även för att öka säkerheten. För enkelhetens skull har vi samma kod till föreningens sju portar. Ändring av koden sker oftast i samband med föreningens städdag vår och höst och har meddelats via mail till de boende och i en skrivelse i brevlådan till dem som saknar mailadress.

### Brandsäkerhet

Som fastighetsägare är styrelsen ansvarig för brandsäkerheten i fastigheten. Vi är skyldiga enligt lag att ha en brandsäkerhetsplan som vi varje år uppdaterar och ska efterleva. En sådan plan finns framtagen med hjälp av en expert som anlits via HSB. Informationen har skickats ut till alla boende och i planen för brandskydd ingår att löpande inspektera att dessa regler efterlevs. Informationen finns att tillgå på föreningens hemsida. Vi kan konstatera att dessa regler inte till fullo efterlevs i den utsträckning som de borde. Styrelsen har under året lämnat skrivelser till dom som haft saker förvarade utanför sin dörr eller på övriga ställen i trapphusen.

### Fastighetsförvaltare

Tillsammans med vår förvaltare från HSB och fastighetsskötaren så gör styrelsen en årlig genomgång av våra fastigheter både ut- och invändigt. Vi får sedan ett protokoll från förvaltaren efter genomgången på sådant som styrelsen därefter måste se till att få åtgärdat. Även vid dessa tillfällen för styrelsen nedslag på att de boende förvarar barnvagnar mm i trapphusen.

### Soprum och cykelrum

Sopkärnen har tvättats under året. I cykelrummen är det allt emellanåt trångt och där förvaras inte alltid enbart cyklar som utrymmena är avsedda för. De som ställt in mopeder och motorcyklar har fått information om att ta bort dem.

### Underhållsplan

Styrelsen har under året uppdaterat och justerat den digitala underhållsplanen utifrån uppskattad framtida renoveringsbehov. Den fyller en mycket stor funktion vid den årliga budgeten och prognoser för många år framöver. Underhållsplanen sträcker sig över en tid av 30 år och med det som underlag beräknas den årliga avsättningen till underhållsfonden.

### Kreditupplysningar

Styrelsen har tagit beslutet att alltid ta kreditupplysning på alla som ansöker om medlemskap i föreningen. Försenade betalningar av årsavgiften är inte acceptabelt och det förorsakar föreningen extra kostnader vilket måste anses onödiga och får ej förekomma. Styrelsen följer alltid upp att betalningar kommer i tid och om en försening sker så får vederbörande en skrivelse med ett påpekande om det olämpliga i förfarings sättet. Upprepade förseningar kan innebära uppsägning av medlemskap.

### Avgiftshöjning

Från 1 januari 2012 skedde en avgiftshöjning med 7% bl a beroende på det nya avtal som föreningen tvingades skriva med Fortum AB. Under 2012 har föreningen fått ökade kostnader och även måst budgetera ytterligare kostnadsökningar för 2013 vilket har inneburit att de boende har aviserats om 3,5% höjning av årsavgiften för år 2013. Med en årlig höjning av fjärrvärmens och övriga högre kostnader för fastigheternas underhåll så måste årsavgifterna höjas i samma takt som kostnaderna ökar.

### Föreningens lån

Föreningen har 4 lån till ett sammanlagt värde av 42.099.925:- den 31 december 2012. Under året har vi totalt amorterat 150.000:- på lånen. Alla lånen är bundna till en förhållandevis bra ränta.

- Fyra av föreningens lån är bundna och vid årsskiftet var dessa lån på:

- 12.329.925:- med ränta 3,45% och bundet till 2013-12-30
- 9.750.000:- med ränta 2,9% och bundet till 2013-02-20
- 10.110.000:- med ränta 3,25% och bundet till 2015-06-17
- 9.910.000:- med ränta 3,67% och bundet till 2014-06-30

Vid 2012 års ingång ligger således snitträntan på ca 3,32% för föreningens lån om dryga 42 miljoner..

#### Ordnings- och trivselregler

Styrelsen tog år 2010 fram ordnings- och trivselregler som finns sparade som styrelsedokument. Dessa regler skickades ut till alla boende och finns även på föreningens hemsida.

#### Hyresrätter

Hyran för vår hyresrätt höjs årligen i enlighet med Hyresgästföreningens och Allmännyttans höjningar i Nacka.

#### Vattenskada

Under sensommaren så fick styrelsen vetskap om en vattenskada i ett badrum med fönster ovanför badkaret. Det har visat sig vara en stor skada och hela badrummet har måst rivas ut. Även badrummet under måste åtgärdas eftersom fukten trängt ner så långt att det där har uppstått fukt i taket. Styrelsen har sedan gjort en fuktmätning i alla badrum med ett sådant fönster. I inga andra badrum med liknande fönster kunde fukt uppmätas.

#### Övriga åtgärder gjorda under 2012

- I början av året hade föreningen ett ärende uppe i Hyresnämnden. Vilket resulterade i att en andrahandsupplåtelse fick fortsätta ytterligare en tid, men emot domarens utlåtande.
- Föreningen sade 2011 upp medlemskapet för en boende. Denna person gavs möjlighet att själv sälja sin bostad, vilket även skedde i början av år 2012.
- Det har förekommit fuktskador i samband med regnväder, som sedan tidigare anmälts till PEAB och ärendet drivs av föreningen som ett byggnadsfel.
- Under året har arbete gjorts med injustering av värmecentralen.
- Styrelsen har slutit ett avtal med Skanova för deras användande av utrymme i förenings elrum mot en årlig ersättning.
- Samfälligheten hyr ut förråd i sprängstugan och den förbrukade elen går på Lillängsbackens el-mätare. Enligt tidigare avtal ska vår förening ha en årlig ersättning för detta. En retroaktiv fakturering har nu skett och kommer hädanefter att göras årligen.
- Under året har styrelsen tagit in offerter för individuell mätning av värme och vatten. Det visade sig dyrbart och svårt att genomföra i vår förening. Då fastigheten byggdes planerades det inte för ett sådant förfarande.

#### Information

Under verksamhetsåret har **hemsidan uppdaterats** under rubriken **Nyheter**. För att uppmärksamma att hemsidan uppdaterats används en utskickslista där alla hushåll med tillgång till e-post finns representerade. De hushåll som inte lämnat sin e-post adress uppmanas att göra det eftersom den mesta information lämnas den vägen. Styrelsen har som målsättning att två gånger om året lämna ett skrivet informationsblad i brevlådorna.



HSB:s Brf Lillängsbacken  
Org.Nr 769605-5891

Föreningens e-postadress [lillangsbacken@jarlasjo.se](mailto:lillangsbacken@jarlasjo.se) är den huvudsakliga kanalen för kommunikation med styrelsen.

#### Nätverket i Järla Sjö

I det forum som finns i Järla Sjö där alla bostadsrättsföreningen är representerade har Lillängsbackens representation huvudsakligen roterat mellan två styrelsemedlemmar. Forumet diskuterar och driver frågor som är gemensamma för oss som bor i Järla Sjö. Gruppen kommer också med förslag mm till Samfällighetens styrelse (där även några av deltagarna sitter som representanter). Det här är en bra kanal för vår förening att kunna påverka och utbyta erfarenheter med andra bostadsrättsföreningar i området. Även används forumet som en referenskanal vid offertförfrågningar av föreningarna.

#### TV

I årsavgiften ingår ComHem:s basutbud och styrelsen har under året skickat ut den information som kommit från dem till föreningens alla medlemmar.

#### Bredband

Föreningen är ansluten till bredband med Ownit AB som leverantör. Tjänsten levereras via det gemensamma fibernätverk som finns i området och som alla föreningar tillsammans har finansierat projektering för. Avtalet för bredbandet bygger på s.k. gruppanslutningsavtal dvs. Brf:en betalar för alla hushåll. Bredbandskostnaden ingår i de boendes årsavgift och när fler föreningar ansluter sig så sänks kostnaden per anslutet hushåll.

## Ekonomi

### Resultat och balans

	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning (tkr)	4 323	4 064	3 877	4 400	3 896	4 002
Rörelseresultat (tkr)	1 725	1 029	1 520	2 380	1 869	2 056
Resultat efter finansiella poster (tkr)	324	-334	632	1 065	-235	246
Balansomslutning (tkr)	127 129	126 904	127 417	129 339	127 482	128 470

### Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 539 921
Årets resultat	323 891
<b>Summa</b>	<b>3 863 812</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-133 750
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	470 000
Balanserat resultat	3 527 562
<b>Summa</b>	<b>3 863 812</b>

### Kommentarer till årets resultat

Resultatet för 2012 är 657 489 kr högre än för 2011.

Följande förändringar mellan 2011 och 2012 kan lyftas fram:

1. Ökade intäkter: 258 797 kr. Avgifts- och hyreshöjning
2. Drift: - 37 351 kr. Mer information se not 2.
3. Planerat underhåll: 528 361 kr. Minskning av underhållskostnader
4. Avskrivningar -10 646 kr. Ökade avskrivning enl. plan
5. Fastighetsskatt: -42 840 kr. Ökad fastighetsskatt.
6. Ränteintäkter: 235 kr. Intäktsränta
7. Räntekostnader: -39 067 kr. Ökade räntekostnader eftersom räntorna höjts

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens ekonomi och bokslut finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

### Förväntad framtida utveckling

Budget för 2013 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på kronor 169 258. Utav detta ska 485tkr avsättas till underhållsfondering enligt underhållsplan vilket resulterar i ett budgeterat minusresultat för 2013. De avsättningar som föreningen tidigare gjort anser revisorerna inte är tillräckliga därav den höjda avsättningen.

Räntan på föreningens lån har för 2013 beräknats med genomsnittsräntan på 3,5%. Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning för år 2013 med 3,5%. Föreningen har ackumulerade vinster i form av fritt eget kapital som uppgår till 3,5 miljoner samt har budgeterat ett negativt resultat för 2013.

100% av föreningens lån ligger vid årsskiftet bundet vilket styrelsen bedömt som det bästa alternativet under en turbulent tid. Ett av föreningens lån ska omförhandlas under februari och ett annat i december 2013. De övriga två lånen är bundna till år 2014 respektive till 2015.

Föreningen har fjärrvärmeavtal med Fortum AB och kostnaderna för värmen beräknas med en höjning av 3-4% för 2013. Blir vintern lång och kall så stiger även kostnaden i samma takt. Varje år kommer en fördyring av fjärrvärmen att ske enligt avtal och styrelsen undersöker nu möjligheten att installera bergvärme för att i framtiden kunna få en bättre kontroll över värmekostnaderna.

### Framtida underhåll

Hänsyn till framtida underhåll har tagits i underhållsplanen där en fondering enligt plan beräknas till 485 000 kr för 2013. Även under kommande år beräknas att en avsättning behöver göras med ungefär samma storleksordning.

Förvaltningsberättelsen är sammanställd av Martin Lindskog, Elisabeth Norlin.



Org Nr: 769605-5891

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Org.nr: 769605-5891

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

		<b>2012-01-01</b>	<b>2011-01-01</b>
		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>4 322 681</b>	<b>4 063 884</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-2 062 308	-2 024 957
Planerat underhåll		-133 750	-662 111
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-81 900	-39 060
Avskrivningar	Not 3	<u>-319 332</u>	<u>-308 686</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-2 597 290</u>	<u>-3 034 814</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 725 391</b>	<b>1 029 071</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	1 829	1 594
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 403 329</u>	<u>-1 364 262</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 401 500</u>	<u>-1 362 668</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>323 891</b>	<b>-333 598</b>

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	102 964 936	103 284 268
Mark och markanläggningar	Not 7	23 087 000	23 087 000
		<u>126 051 936</u>	<u>126 371 268</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>126 052 436</u>	<u>126 371 768</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		31 234	15
Avräkningskonto HSB Stockholm		950 948	441 135
Övriga fordringar	Not 9	1 282	302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	91 694	89 101
		<u>1 075 158</u>	<u>530 553</u>
Kassa och bank	Not 11	948	1 226
Summa omsättningstillgångar		<u>1 076 106</u>	<u>531 779</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>127 128 542</u></b>	<b><u>126 903 547</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		76 435 000	76 435 000
Upplåtelseavgifter		2 040 905	2 040 905
Underhållsfond		1 608 041	1 870 152
		<u>80 083 946</u>	<u>80 346 057</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 539 921	3 611 407
Årets resultat		323 891	-333 598
		<u>3 863 812</u>	<u>3 277 810</u>
Summa eget kapital		<u>83 947 758</u>	<u>83 623 867</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	42 099 925	42 259 926
Leverantörsskulder		416 724	138 615
Skatteskulder		7 148	2 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	656 987	878 775
Summa skulder		<u>43 180 784</u>	<u>43 279 680</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>127 128 542</u></b>	<b><u>126 903 547</u></b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		53 596 000	53 596 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		53 596 000	53 596 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	323 891	-333 598
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	319 332	308 686
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>643 223</u>	<u>-24 912</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 792	42 843
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>61 105</u>	<u>135 441</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	669 536	153 372
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-160 001</u>	<u>-315 474</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-160 001	-315 474
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>509 535</b>	<b>-162 102</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>442 361</b>	<b>604 462</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>951 896</b>	<b>442 361</b>

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



**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken 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 är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 34 910.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden styrelse	66 000	63 600
Sociala kostnader	21 240	21 240
Utbildning förtroendevalda	0	6 680
	<hr/> 87 240	<hr/> 91 520
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	4 400	4 000
<b>Totalt</b>	<hr/> <b>91 640</b>	<hr/> <b>95 520</b>

*Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.*

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 215 660	3 939 756
Hyror	76 248	74 580
Övriga intäkter	30 788	49 561
Bruttoomsättning	<u>4 322 696</u>	<u>4 063 897</u>
Hyresförluster	-15	-13
	<b><u>4 322 681</u></b>	<b><u>4 063 884</u></b>
<b>Not 2    Drift</b>		
Personalkostnader	91 640	95 520
Fastighetskötsel och lokalvård	156 729	136 366
Samfällighetsavgift	408 288	372 392
Reparationer	155 468	190 869
El	92 376	96 740
Uppvärmning	548 099	469 274
Vatten	170 906	202 276
Sophämtning	44 811	47 030
Fastighetsförsäkring	23 922	21 645
Kabel-TV	47 096	46 232
Övriga avgifter	78 773	88 854
Förvaltningsarvoden	169 902	170 711
Övriga driftskostnader	74 298	87 048
	<b><u>2 062 308</u></b>	<b><u>2 024 957</u></b>
<b>Not 3    Avskrivningar</b>		
Byggnader	<u>319 332</u>	<u>308 686</u>
	<b><u>319 332</u></b>	<b><u>308 686</u></b>
<b>Not 4    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 551	1 259
Ränteintäkter skattekonto	5	1
Övriga ränteintäkter	273	334
	<b><u>1 829</u></b>	<b><u>1 594</u></b>
<b>Not 5    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>1 403 329</u>	<u>1 364 262</u>
	<b><u>1 403 329</u></b>	<b><u>1 364 262</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

<b>Noter</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>			
<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och ombyggnader</b>					
	Ingående anskaffningsvärde	106 444 000	106 444 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 444 000	106 444 000			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 159 732	-2 851 046			
	Årets avskrivningar	-319 332	-308 686			
	Utgående avskrivningar	-3 479 064	-3 159 732			
	<b>Bokfört värde</b>	<b>102 964 936</b>	<b>103 284 268</b>			
	<b>Taxeringsvärde</b>					
	Byggnader	54 000 000	54 000 000			
	Mark	19 200 000	19 200 000			
		<u>73 200 000</u>	<u>73 200 000</u>			
<b>Not 7</b>	<b>Mark och markanläggningar</b>					
	Ingående anskaffningsvärde mark	23 087 000	23 087 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 087 000	23 087 000			
	<b>Bokfört värde</b>	<b>23 087 000</b>	<b>23 087 000</b>			
<b>Not 8</b>	<b>Aktier, andelar och värdepapper</b>					
	Andel i HSB	500	500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>			
<b>Not 9</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattekonto	1 282	302			
		<u>1 282</u>	<u>302</u>			
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Datakommunikation	19 620	19 620			
	Fastighetsförsäkring	16 404	15 725			
	Förvaltning	43 550	41 982			
	Kabel TV	12 120	11 774			
		<u>91 694</u>	<u>89 101</u>			
<b>Not 11</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Kassa	948	1 226			
		<u>948</u>	<u>1 226</u>			
<b>Not 12</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	76 435 000	2 040 905	1 870 152	3 611 407	-333 598
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			-262 111	-71 487	333 598
	Årets resultat					323 891
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>76 435 000</b>	<b>2 040 905</b>	<b>1 608 041</b>	<b>3 539 921</b>	<b>323 891</b>

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788538487	2,90%	2013-02-20	9 750 000	40 000
Nordea Hypotek	39788605079	3,25%	2015-06-17	10 110 000	40 000
Stadshypotek	185143	3,45%	2013-12-30	12 329 925	40 000
Stadshypotek	458885	3,67%	2014-06-30	9 910 000	40 000
				<b>42 099 925</b>	<b>160 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 41 939 925

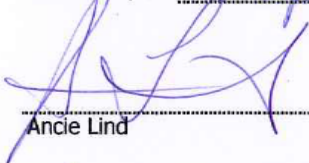
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 41 299 925

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	111 094	153 357
Förutbetalda hyror och avgifter	339 426	335 503
Elavgifter fastighet	9 521	8 377
Fjärrvärme	86 513	61 922
Vatten	0	39 619
Löpande underhåll	13 905	8 488
Samfällighetsavgift	0	165 339
Snörenhållning	0	5 520
Upplupna arbetsgivaravgifter	21 240	19 321
Upplupna arvoden	67 600	67 600
Övriga upplupna kostnader	7 688	13 729
	<b>656 987</b>	<b>878 775</b>

Stockholm, den

8 april 2013



Ancie Lind




Anne Källman



Elisabeth Norlin



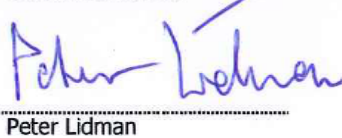
Kristina Almström



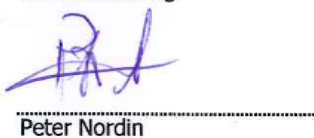
Martin Lindskog



Per Andersson



Peter Lidman



Peter Nordin

Vår revisionsberättelse har 25/4 2013 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Hans Kypengren

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka, org.nr. 769605-5891

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken 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 revisionsd 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 Lillängsbacken 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 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 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.

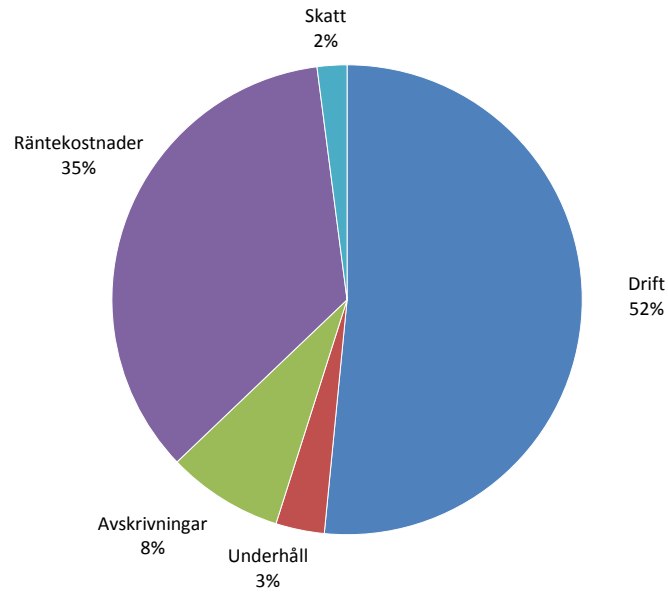
Stockholm den 25/4 2013

  
Hans Kypengren  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

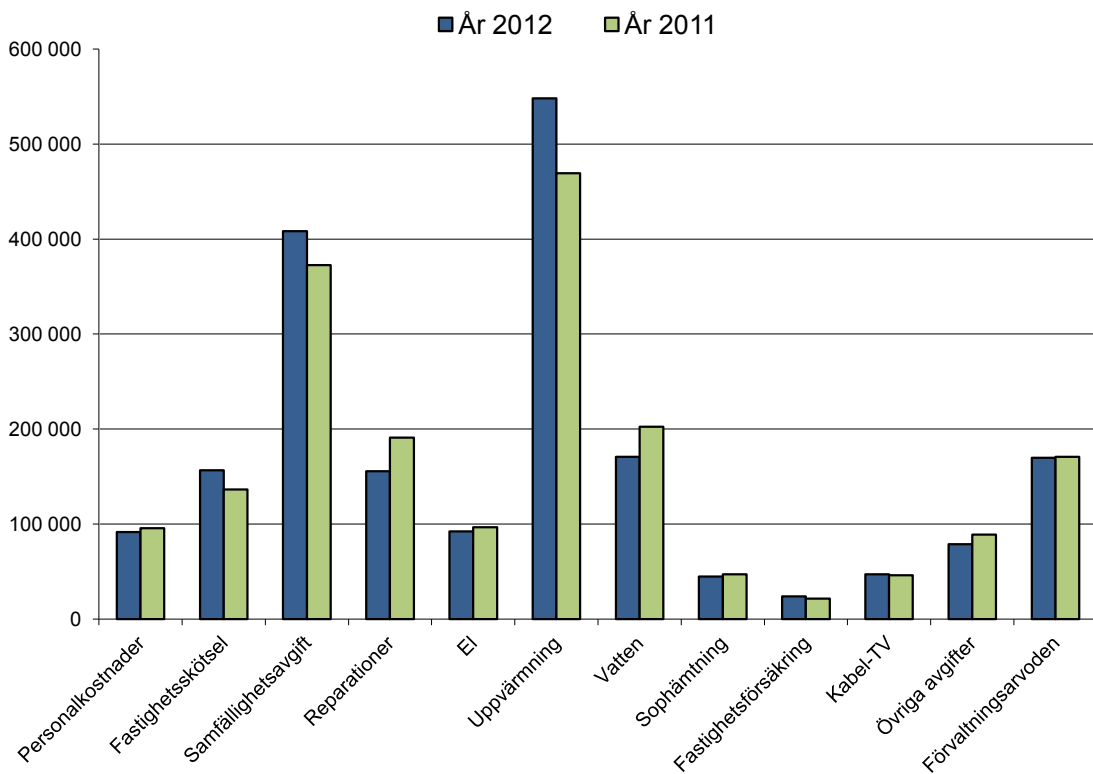


## HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader





# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namntäckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda pant** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



