



Org Nr: 702000-5166

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

Org.nr: 702000-5166

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-09-01 - 2012-08-31

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Resultaträkning		2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Nettoomsättning	Not 1	2 474 203	2 576 157
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 758 832	-1 879 248
Planerat underhåll		-40 177	-67 475
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-87 603	-86 215
Avskrivningar	Not 3	-300 500	-300 500
Summa fastighetskostnader		-2 187 112	-2 333 438
Rörelseresultat		287 091	242 719
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	3 005	3 034
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-95 238	-112 446
Summa finansiella poster		-92 233	-109 412
Resultat efter finansiella poster		194 858	133 307
Inkomstskatt		0	929
Årets resultat		194 858	134 236

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm****Balansräkning****2012-08-31****2011-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6

5 975 487

6 275 987

Mark och markanläggningar

Not 7

269 500

269 500

6 244 9876 545 487*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8

500

500

500500

Summa anläggningstillgångar

6 245 4876 545 987**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

124

74

Avräkningskonto HSB Stockholm

718 095

528 625

Övriga fordringar

Not 9

391

1 467

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

76 089

25 310

794 699555 476

Kassa och bank

Not 11

3 000

3 000

Summa omsättningstillgångar

797 699558 476**Summa tillgångar****7 043 186****7 104 463**

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm****Balansräkning****2012-08-31****2011-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

Upplåtelseavgifter

Underhållsfond

92 020

92 020

1 708 981

1 708 981

2 071 482

1 838 957

3 872 483

3 639 958

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

524 466

622 755

194 858

134 236

719 324

756 991

Summa eget kapital

4 591 806

4 396 948

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

1 933 248

2 272 987

Leverantörsskulder

142 809

49 160

Skatteskulder

33 146

30 173

Fond för inre underhåll

64 493

64 493

Övriga skulder

Not 14

2 800

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

274 884

290 702

Summa skulder

2 451 380

2 707 515

Summa eget kapital och skulder**7 043 186****7 104 463****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

9 978 500

9 978 500

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

9 978 500

9 978 500

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	194 858	133 307
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	300 500	300 500
Inkomstskatt	0	929
Kassaflöde från löpande verksamhet	495 358	434 736
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-49 753	22 297
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	83 604	-36 378
Kassaflöde från löpande verksamhet	529 209	420 654
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-259 928
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-259 928
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-339 739	-880 837
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-339 739	-880 837
Årets kassaflöde	189 470	-720 111
Likvida medel vid årets början	531 625	1 251 736
Likvida medel vid årets slut	721 095	531 625

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

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen 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 med 1% på ursprungligt anskaffningsvärde som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-30 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 räntetäkter 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 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	62 000	67 000
Sociala kostnader	16 324	17 491
	<u>78 324</u>	<u>84 491</u>
Revisorer		
Föreningsvald	4 000	4 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	32 550	32 950
Sociala kostnader	10 227	10 353
Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
	<u>43 227</u>	<u>43 753</u>
Totalt	125 551	132 244

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Noter		2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 366 388	2 365 251
	Hyrer	78 620	76 220
	Övriga intäkter	29 195	135 586
	Bruttoomsättning	<u>2 474 203</u>	<u>2 577 057</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	0	-900
		2 474 203	2 576 157
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	133 551	132 244
	Fastighetsskötsel och lokalvård	139 999	117 748
	Reparationer	309 450	425 447
	El	87 189	107 716
	Uppvärmning	710 704	719 455
	Vatten	60 426	55 305
	Sophämtning	38 564	43 743
	Fastighetsförsäkring	27 711	25 892
	Kabel-TV	73 725	72 559
	Övriga avgifter	3 000	2 986
	Förvaltningsarvoden	116 583	100 683
	Övriga driftskostnader	57 930	75 471
		1 758 832	1 879 248
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	15 900	15 900
	Om- och tillbyggnad	284 600	284 600
		300 500	300 500
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 920	2 203
	Ränteintäkter skattekonto	924	668
	Övriga ränteintäkter	161	163
		3 005	3 034
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	95 238	115 602
	Erhållna räntebidrag	0	-3 156
		95 238	112 446

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Noter		2012-08-31	2011-08-31			
Not 6	Byggnader och ombyggnader					
	Ingående anskaffningsvärde	11 806 670	11 546 742			
	Årets investeringar	0	259 928			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 806 670	11 806 670			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 530 683	-5 230 183			
	Årets avskrivningar	-300 500	-300 500			
	Utgående avskrivningar	-5 831 183	-5 530 683			
	Bokfört värde	5 975 487	6 275 987			
	Taxeringsvärde					
	Byggnader	30 055 000	30 055 000			
	Mark	23 297 000	23 297 000			
		53 352 000	53 352 000			
Not 7	Mark och markanläggningar					
	Ingående anskaffningsvärde mark	269 500	269 500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 500	269 500			
	Bokfört värde	269 500	269 500			
Not 8	Aktier, andelar och värdepapper					
	Ingående anskaffningsvärde	500	500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
	Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	391	1 467			
		391	1 467			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald vattenkostnad	1 990	0			
	Förutbetald fastighetsförsäkring	9 471	8 769			
	Förutbetald Kabel-Tvavgift	24 727	6 068			
	HSB Stockholm	36 744	9 211			
	Upplupen ränta allkonto	1 234	1 262			
	Trafikkontoret	1 923	0			
		76 089	25 310			
Not 11	Kassa och bank					
	Handkassa	3 000	3 000			
		3 000	3 000			
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	92 020	1 708 981	1 838 957	622 755	134 236
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			232 525	-98 289	-134 236
	Årets resultat					194 858
	Belopp vid årets slut	92 020	1 708 981	2 071 482	524 466	194 858

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Noter		2012-08-31	2011-08-31			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	438238	3,70%	2012-11-02	322 435	36 852
	Stadshypotek	88843	5,08%	2012-10-30	1 114 236	24 624
	Stadshypotek	484825	3,31%	2012-10-30	496 577	42 842
					1 933 248	104 318
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 828 930
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 411 658
Not 14	Övriga skulder					
	L. Stjernborg				2 800	
					2 800	0
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				7 633	9 042
	Förutbetalda hyror och avgifter				192 171	197 076
	Trafikkontoret				0	3 854
	Upplupen elkostnad				7 000	8 484
	Upplupen fjärrvärme				34 820	25 931
	Upplupen vattenkostnad				0	6 661
	Sita Sverige AB				1 157	1 068
	Upplupen Revisionskostnad				8 000	7 500
	Upplupen arbetsgivareavgift				5 400	7 147
	Farsta Glas				1 553	0
	Upplupet arvode förtroendevalda				17 150	22 750
	Kone AB				0	1 189
					274 884	290 702

Stockholm, den 2012-10-16

Andreas Dingvall Rauchwerger

Anette Jyberg

Ann-Charlotte Uddegård

Björn Blomberg

Ingallil Berge

Mårten Dunér

Vår revisionsberättelse har

lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elias Nesru

31/10-2012

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-09-01 – 2012-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades den 14 juni 1945 och registrerades den 27 juni 1945. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Etsningen nr 3 i Enskede församling.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot skadedjur och bostadsohyra.

Styrelse

Björn Blomberg	Ordförande	Vald t.o.m. stämma under	2013-14
Ann-Charlotte Uddegård	Vice ordförande	"	2012-13
Anette Jyberg	Sekreterare	"	2013-14
Håkan Rolén	Studieorganisatör	"	2012-13
Christer Bjurälf Nygren	Suppleant	"	2012-13
Andres Dingvall Rauchwerger	Ledamot	"	2012-13
Mårten Dunér	Ledamot	"	2012-13
Ingalill Berge	Ledamot	Utsedd av HSB Stockholm	

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen gemensamt eller av två ledamöter i förening.

Ombud vid distriktsstämman

Föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholm har varit Ann-Charlotte Uddegård och Björn Blomberg med Mårten Dunér och Anette Jyberg som suppleanter.

Revisorer

Revisorer har varit Johan Lundström och med Lars Stjärnberg som suppleant, valda av föreningen samt HSB:s Riksförbunds Revisionsbyrå BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Boel Strandberg, sammankallande, och Anita Bernhardsson.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 november 2011 i närvaro av 20 medlemmar. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit elva protokollförda sammanträden.

Stadgeändring

Nya stadgar för föreningen registrerades 2005-03-17.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda.

Fastigheten

Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och städning i fastigheten har utförts av Firma P Bouvin. Styrelsen har gemensamt svarat för fastighetsförvaltningen.

Det har genomförts vårstädning och höststädning.

Under räkenskapsåret har sex bostadsrätter bytt ägare.

Ekonomi och årsavgifter

Föreningen har en i grunden mycket bra ekonomi som givit oss möjlighet att skapa en god boendemiljö som successivt förbättras. Som exempel kan nämnas stambytet med samtidig renovering av badrummen, byte till säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter, renovering och utvidgning av tvättavdelningen, förstärkt inbrottskydd på vinden i form av smidesgrindar och byte av låssystem, renovering av trapphusen och föreningslokalen, införande av möjlighet att, inom fastigheten, lämna glas, metall, kartong, el-avfall, matavfall, m.m. till återvinning. En mätning av radonhalten (2006) har genomförts i hela huset och resultatet visade på nivåer som samtliga understeg gränsvärdet.

Vi har genomfört en energibesiktning, den visade att fastigheten har ett medelvärde när det gäller totalt förbrukad energi. Under året 2010 har vi även genomfört en OVK (obligatorisk ventilations översikt) med godkänt resultat.

I syfte att ge en långsiktigt bättre ekonomi har trapphusen utrustats med närvarostyrd belysning, vid bullerisoleringen av fönstren sattes nya ytterbågar av metall fast, samtidigt försågs karmarna med underhållsfri beklädnad. Förutom en bättre ljudmiljö och minskade underhållskostnader så uppnås även en energibesparing genom de nya fönstren.

Sedan 1/1 2008 är avgifterna i snitt 555,- kr/kvm/år.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	524 466,-
Årets resultat	<u>194 858,-</u>
	719 324,-

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-40 177,-
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	300 000,-
Balanserat resultat	<u>459 501,-</u>
	719 324,-

Ytterligare upplysningar angående föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

Organisationsnummer 702000-5166

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

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

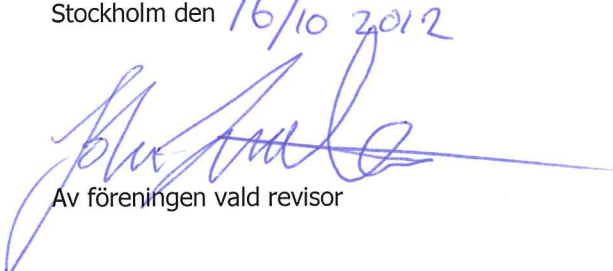
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

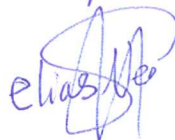
Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16/10 2012


Av föreningen vald revisor

31/10 2012



Elias Nesru

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



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 namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)