



Org Nr: 716420-3205

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro

Org.nr: 716420-3205

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Till

MEDLEMMARNA INOM HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING LILLSJÖN I UPPLANDS BRO.

K A L L E L S E

Medlemmarna i HSB:s Brf LILLSJÖN kallas till ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA.

Tisdagen den 15 april 2014 kl 19.00.

Lokal: Föreningslokalen

DAGORDNING

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av ordförande vid stämman
- 3 Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- 4 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- 5 Fastställande av dagordning
- 6 Val av justerare, tillika rösträknare
- 7 Fråga om kallelse behörigen skett
- 8 Styrelsens årsredovisning
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Fastställande av resultat-och balansräkning
- 11 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 12 Beslut i anledning av föreningens resultat
- 13 Fråga om arvode
- 14 Val av styrelseledamöter
- 15 Val av styrelsesuppleant
- 16 Val av revisor och suppleant
- 17 Val av distriktsombud och suppleanter
- 18 Val av valberedningskommitté
- 19 Stämmans avslutning

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 sina förpliktelser gentemot föreningen, samt har infunnit sig innan röstlängden fastställts (punkt 4).

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Som ombud för medlem som ej kan delta får make/maka, varaktigt sammanboende eller annan medlem i föreningen vara, mot uppvisande av fullmakt. Ombud får endast företräda en fullmakt.

Kungsängen i mars 2014

HSB:s Brf Lillsjön i Upplands Bro Styrelsen

Styrelsen



VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR 2013

HSB:s Bostadsrättsförening Lillsjön nr 101 i Upplands-Bro

Organisationsnummer: 716420-3205

Föreningens styrelse får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2013 t.o.m. 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningen som bildades den 12 januari 1988 och registrerades den 29 augusti 1988, äger och förvaltar fastigheten Sylta 3:5 samt 14 avstyckade fastigheter från denna, i Upplands-Bro kommun. Vid verksamhetsårets utgång bestod föreningen av 44 lägenheter och gemensamma lokaler. Föreningens ekonomiska plan registrerades av länsstyrelsen den 6 augusti 1990.

Medlemmar och bostadsöverlåtelse

Utöver HSB samt HSB:s styrelseledamot och suppleant hade föreningen vid verksamhetsårets utgång 63 medlemmar. Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse skett. Samtliga 44 lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel

Föreningen är genom avtal med HSB Stockholm ansluten till områdesförvaltningen i Kungsängen vad avser fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel.

Styrelse

Fram till föreningsstämman den 8 juni 2012 bestod styrelsen av följande personer:

Ordförande:	Ywonnhe Ganerud	Lars Ekborgs väg 4
Vice ordförande	Carlos Rodriquez	Lars Ekborgs väg 25
Sekreterare:	Elizabeth Larsson	Lars Ekborgs väg 22
Ledamöter:	Leif Blomqvist	Sven Beckmans väg 8
	Lennart Dahlgren (HSB)	
Suppleanter:	Börje Bergqvist	Sven Beckmans väg 27
	Gunilla Petterson (HSB)	

Efter föreningsstämman och det efterföljande konstituerande mötet den 6 maj 2013 fick styrelsen följande sammansättning:

Ordförande:	Ywonnhe Ganerud	Lars Ekborgs väg 4
Vice ordförande	Olof Westerdahl	Lars Ekborgs väg 12
Sekreterare:	Elizabeth Larsson	Lars Ekborgs väg 22
Ledamöter:	Teija Malm	Lars Ekborgs väg 13
	Lennart Dahlgren (HSB)	
Suppleanter:	Mattias Johansson	Lars Ekborgs väg 7
	Gunilla Petterson (HSB)	

Cap



Firmateckning

Föreningens firma har fram till föreningsstämman 2013 tecknats av Elizabeth Larsson, Ywonnhe Ganerud, Carlos Rodriquez och Gunilla Pettersson, två i förening.

Efter föreningsstämman tecknades firman av Ywonnhe Ganerud, Elizabeth Larsson, Teija Malm och Gunilla Pettersson, två i förening.

Revisor

Vid föreningsstämman 2013 valdes Örjan Edwall som revisor.

Valberedning

Vid föreningsstämman 2013 valdes Anette Andersson och Göran Svanberg som valberedare.

Sammanträden

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 12 protokollförda sammanträden.

Arvoden

Förtroendevalda har inklusive sociala kostnader arvoderats med 92.971 kronor fördelade inom styrelsen, varav revisor har ett arvode på 3 930:-.

Underhåll

Under året har 2 värmepannor bytts ut.

Föreningens resultat

Till stämmans förfogande står

Balanserat resultat är	-10.119.569:-
Årets resultat är	<u>+307.839:-</u>
Summa	-9.811.730:-

Styrelsen föreslår följande disposition.

Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnad	+110.861:-
Överföring till yttre fond enligt plan/budget	-244 000:-
Balanserat resultat	<u>-9.944.869:-</u>
	-9.811.730:-

HÄNDELSER 2013

Lillsjöbladet

Liksom tidigare år har styrelsen informerat medlemmarna via Lillsjöbladet.

Handwritten signature



Service av värmepannor

HSB:s områdesförvaltning utför kontinuerligt underhåll och översyn av värmepannorna i samtliga lägenheter. Entreprenör för våra värmepannor har varit *Stockholm pool och värme samt EVEPE*.

Webbsida

Webbsida för vår förening kan man finna under <http://www.hsb.se> och därefter söka efter vår förening.

Vårstädning

Städning arrangerades under våren tillsammans med samfälligheten. Efter väl utfört arbete bjöds det på korv med bröd och saft. Stort tack till alla Er som medverkade.

Betalningsuppmaning angående ej betalda avgifter

Även under 2013 har styrelsen tillämpat en rutin i samband med betalningsanmärkningar. I de fall den boende vid upprepade tillfällen underlåter att betala månadsavgiften i tid, sänder styrelsen ut en betalningsuppmaning till den boende. Om förseelsen därefter inte upphör går ärendet vidare till inkasso.

Föreningsstämman

Årets föreningsstämma hölls den 6 maj 2013. Vid stämman hölls sedvanlig mötesförhandling.

Ny underhållsplan

Under 2014 kommer ventilationskontroll och sotning av dessa att utföras.

Taknockar kommer att tätas under året.

Ca

**HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 852 679	2 724 283
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-939 896	-919 270
Planerat underhåll		-100 861	0
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-135 336	-137 270
Avskrivningar	Not 3	-306 889	-306 889
Summa fastighetskostnader		-1 482 982	-1 363 429
Rörelseresultat		1 369 697	1 360 854
Finansiella poster			
Räntetäkter och liknande resultatposter	Not 4	664	462
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 062 522	-1 143 942
Summa finansiella poster		-1 061 858	-1 143 480
Årets resultat		307 839	217 374

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller ones.



Org Nr: 716420-3205

HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro**Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 40 174 938 40 481 827

Mark och markanläggningar

Not 7 704 550 704 550

Inventarier

Not 8 0 0

40 879 488 41 186 377

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

40 879 988 41 186 877

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 35 608

Avräkningskonto HSB Stockholm

597 065 381 214

Övriga fordringar

Not 10 13 719 3 158

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 131 714 119 223

742 498 539 203

Summa omsättningstillgångar

742 498 539 203

Summa tillgångar**41 622 486 41 726 080**



Org Nr: 716420-3205

HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro**Balansräkning** **2013-12-31** **2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

21 642 002 21 642 002

Underhållsfond

372 624 128 624

22 014 626 21 770 626

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat

-10 119 569 -10 092 944

Årets resultat

307 839 217 374

-9 811 730 -9 875 569

Summa eget kapital

12 202 896 11 895 057

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13 28 722 477 29 198 869

Leverantörsskulder

210 036 131 247

Skatteskulder

12 390 13 562

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14 474 687 487 345

Summa skulder

29 419 590 29 831 023

Summa eget kapital och skulder**41 622 486 41 726 080****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

42 984 000 42 984 000

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

36 916 000 36 916 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "OW", "cu", and several illegible signatures.

**HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro**

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	307 839	217 374
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	306 889	306 889
Kassaflöde från löpande verksamhet	614 728	524 263
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	12 556	-35 781
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	64 959	-52 478
Kassaflöde från löpande verksamhet	692 243	436 004
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-476 392	-519 046
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-476 392	-519 046
Årets kassaflöde	215 851	-83 042
Likvida medel vid årets början	381 214	464 255
Likvida medel vid årets slut	597 065	381 214

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

Handwritten signatures and initials:
R. \$, OW, ei, B. a

**HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 0,7% 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 22 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 84 210 112 kr.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	70 438	85 600
Sociala kostnader	22 533	24 321
	<u>92 971</u>	<u>109 921</u>
Revisorer		
Föreningsvald	3 930	3 930
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	0	2 997
Sociala kostnader	0	942
	<u>0</u>	<u>3 939</u>
Totalt	<u>96 901</u>	<u>117 790</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.



HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 690 856	2 633 640
Hyror	117 800	70 800
Vatten, enhetsmätning	84 374	22 550
Övriga intäkter	19 649	27 303
Bruttoomsättning	2 912 679	2 754 293
Avgifts- och hyresbortfall	-60 000	-30 000
Hyresförluster	0	-10
	2 852 679	2 724 283
Not 2 Drift		
Personalkostnader	96 901	117 790
Fastighetsskötsel och lokalvård	244 850	218 167
Reparationer	42 579	19 664
El	34 392	42 184
Vatten	74 843	88 199
Sophämtning	85 626	85 626
Fastighetsförsäkring	41 218	39 600
Övriga avgifter	0	3 681
Förvaltningsarvoden	256 167	227 286
Övriga driftskostnader	63 320	77 073
	939 896	919 270
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	306 889	306 889
	306 889	306 889
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	362	261
Ränteintäkter skattekonto	61	0
Övriga ränteintäkter	241	201
	664	462
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 061 733	1 142 144
Övriga räntekostnader	789	1 798
	1 062 522	1 143 942

ow eo
P \$ R. a
d



HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro

Noter	2013-12-31	2012-12-31		
Not 6 Byggnader och ombyggnader				
Ingående anskaffningsvärde	43 841 357	43 841 357		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 841 357	43 841 357		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 359 530	-3 052 641		
Årets avskrivningar	-306 889	-306 889		
Utgående avskrivningar	-3 666 419	-3 359 530		
Bokfört värde	40 174 938	40 481 827		
Taxeringsvärde				
Byggnader	14 681 000	13 000 000		
Mark	4 570 000	3 186 000		
Småhus byggnad	14 339 000	14 339 000		
Småhus mark	10 360 000	10 360 000		
	43 950 000	40 885 000		
Not 7 Mark och markanläggningar				
Ingående anskaffningsvärde mark	704 550	704 550		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	704 550	704 550		
Bokfört värde	704 550	704 550		
Not 8 Inventarier				
Ingående anskaffningsvärde	293 073	293 073		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	293 073	293 073		
Ingående avskrivningar	-293 073	-293 073		
Utgående avskrivningar	-293 073	-293 073		
Bokfört värde	0	0		
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				
Skattekonto	13 719	3 158		
	13 719	3 158		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
HSB Stockholm	77 056	75 805		
Fastighetsförsäkring	52 878	41 218		
Upplupna intäkter	1 780	2 200		
	131 714	119 223		
Not 12 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 642 002	128 624	-10 092 944	217 374
Resultatdisp enl. stämmobeslut		244 000	-26 626	-217 374
Årets resultat				307 839
Belopp vid årets slut	21 642 002	372 624	-10 119 569	307 839

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ow", "d", and "G".



Org Nr: 716420-3205

HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro

Noter

2013-12-31

2012-12-31

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	104641824	3,01%	2015-09-04	4 105 994	118 405
SBAB	104641832	3,66%	2015-03-04	9 415 094	0
SBAB	11272096	3,87%	2016-03-04	7 919 650	23 209
SBAB	14810587	3,87%	2016-03-04	7 281 739	0
				28 722 477	141 614

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

28 580 863

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

28 014 407

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	211 480	218 058
Förutbetalda hyror och avgifter	215 820	189 839
Visma	0	56 026
EON EI	8 299	9 121
Evepe AB	10 063	0
HSB Stockholm	20 025	3 190
Övriga upplupna kostnader	9 000	11 111
	474 687	487 345

Stockholm, den 17/3 - 2014

Elizabeth Larsson
Lennart Dahlgren
Olof Westerdahl
Terja Malm
Yvonne Ganerud

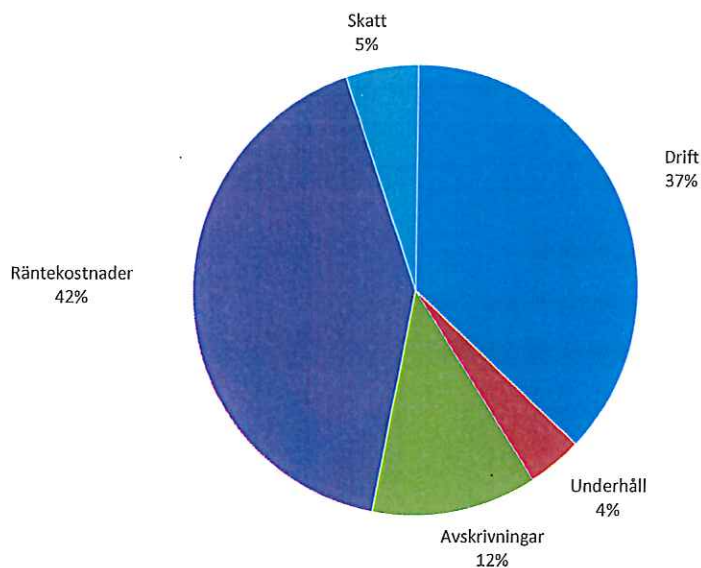
Vår revisionsberättelse har 25/3 2014 lämnats beträffande denna årsredovisning

Örjan Dahl
Av föreningen vald revisor
Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

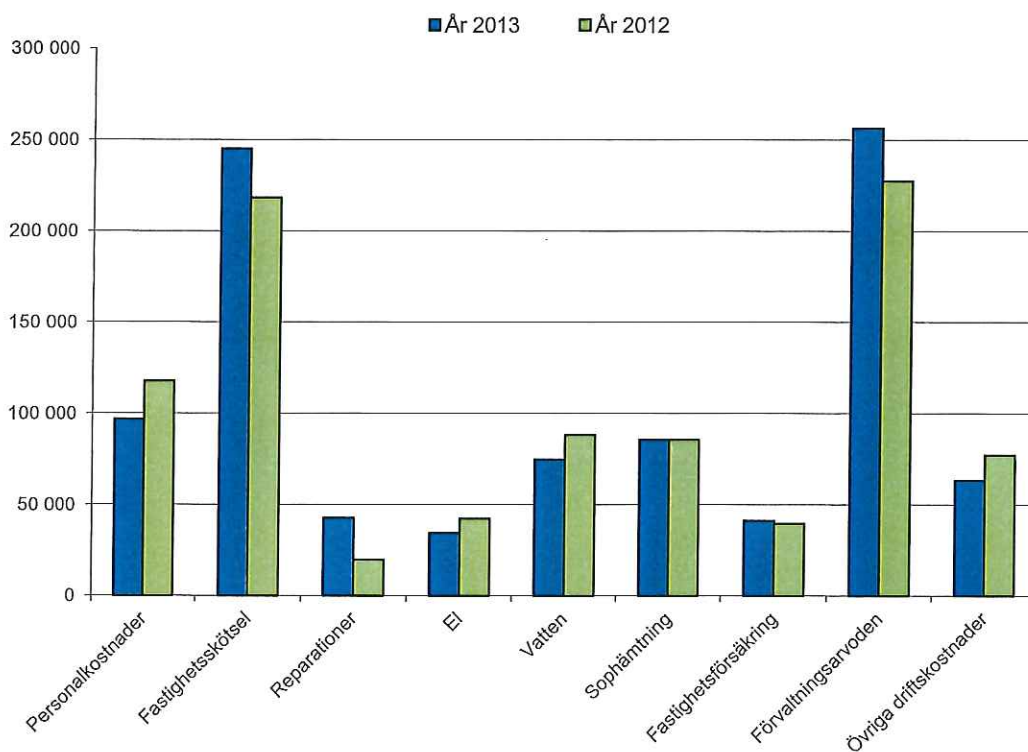


HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



OW
d
R
\$



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro, org.nr. 716420-3205

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 17/3 - 2014


Av föreningen vald
revisor

Örjan Edwall


Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

