



Org Nr: 769616-7191

Styrelsen för
HSB bostadsrättsförening Klingan i Sundbyberg

Org.nr: 769616-7191

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Klingan i Sundbyberg med organisations nr 769616-7191 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2012 – 31 december 2012

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades den 25 april 2007 och registrerades hos Bolagsverket den 30 maj 2007. Föreningen är bildad för att äga och förvalta en bostadsrättsförening som heter HSB bostadsrättsförening Klingan i Sundbyberg.

MEDLEMMAR

Under verksamhetsåret har byggnation, försäljning, förhandsteckning samt tecknade av upplåtelseavtal pågått. Vid årets utgång utgjordes därför föreningens medlemmar av HSB Stockholm ek för, 8 övriga medlemmar samt 96 boendemedlemmar.

FÖRENINGSSTÄMMA

Under verksamhetsåret genomfördes den ordinarie föreningsstämman den 23 maj 2012 och sju röstberättigade medlemmar deltog vid föreningsstämman.

STYRELSE

Styrelsen har utsetts av styrelsen för HSB Stockholm och har bestått av tjänstemän anställda på HSB Stockholm.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande:	Thomas Karlsson
Vice ordförande:	Attila Kriss
Sekreterare:	Hanna Bladsjö
Ledamot:	Hanna Bladsjö
Ledamot:	Tomas Hansson
Ledamot:	Camilla Brännfors
Suppleant:	Jessica Sjödin
Suppleant:	Jonas Andréasson

Den 1 januari 2013 avgick Hanna Bladsjö ur styrelsen.

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Thomas Karlsson, Camilla Brännfors, Hanna Bladsjö och Tomas Hansson. Efter den 1 januari 2013 har Hanna Bladsjö ersatts av Attila Kriss som firmatecknare.

REVISORER

Revisorer har varit Christina Roos med Kenneth Strömberg som suppleant, valda av föreningen, samt Borevision utsedd av HSB Riksförbund.

SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under år 2011 hållit 10 protokollförda styrelsesammanträden.

REGISTRERAD EKONOMISK PLAN

Ekonomisk plan har upprättas för föreningen och den ekonomiska planen registrerades på Bolagsverket den 7 maj 2012. Därefter påbörjades försäljning och tecknande av upplåtelseavtal.

PRODUKTION

Bostadsrättsföreningen är bildad för att producera, äga och förvalta fastighet i Sundbyberg. Bostadsrättsföreningen består av ett hus med sammanlagt 113 lägenheter.

Föreningen uppför inte husen i egen regi, utan har antagit anbud om uppförandet med HSB Bostad. För att bostadsrättsföreningen inte ska lida ekonomisk skada vid eventuella osålda lägenheter köper HSB Bostad dessa lägenheter efter färdigställandet

Under året har produktionen av bostäderna pågått.

Förseningen av byggproduktion orsakades dels av att det var stora mängder fyllnadsmassor som fick forslas bort och samt att det var betydligt mer berg som skulle sprängas.

Grundläggningen av huset blev betydligt mer avancerad och tidskrävande än väntat på grund av husets komplexa stomme. Komplexiteten orsakas av de mycket stora balkonger och fönster som är Klingans signum.

Produktionen har även haft stora problem med leverantörer av material och tjänster som ej hållit tider eller efterfrågad kvalitet.

HSB Bostad arbetar nu med åtgärder av kvarstående problem och brister

Styrelsen har under verksamhetsåret 2012 haft löpande kontakt med HSB Bostad för att säkerställa leveransen av projektet.

INFLYTTNING

Under året har arbetet med färdigställa bostadsrättsföreningens hus pågått och inflyttningen har påbörjats och kommer att fortsätta under första kvartalet 2013.

Trapphus	Lgh nr	Datum	Adress
1	1-13	15 november 2012	Gamla Enköpingsvägen 156
2	14-27	23 november 2012	Gamla Enköpingsvägen 158
3	28-41	29 november 2012	Gamla Enköpingsvägen 160
4	42-51	6 december 2012	Gamla Enköpingsvägen 162
5	52 - 73 1	12 och 14 december 2012	Oxenstiernas Allé 10
6	74 - 113	22 och 23 januari 2013	Oxenstiernas Allé 12
7	95 - 112	5 och 6 februari 2013	Oxenstiernas Allé 14

BREDBAND OCH TELEFONI

Föreningen har tecknat gruppanslutningsavtal om bredband, IP-telefoni och digital-tv med Telia.

STIFTELSEN HSB:s GARANTIFOND

Styrelsen har undertecknat garantiavtal mellan Bostadsrättsföreningen Klingan och Stiftelsen HSB:s Garantifond. Avtalet garanterar att bostadsrättslägenheterna inte blir osålda efter färdigställandet av bostadsrättsföreningens hus och därigenom förorsakar ekonomisk förlust för bostadsrättsföreningen.

FINANSIERING/EKONOMI

I augusti 2012 beslutade styrelsen att, på grund av det gynnsamma ränteläget, förtidsbinda räntorna på föreningens lån på 2, 3 och 4 år

Bindningen gav en snittränta på 2,54 % jämfört med den ekonomiska planen beräknade räntan på 3,20 %. Detta ger bostadsrättsföreningen en lägre räntekostnad på 639 000 kronor per år jämfört med ekonomisk plan.

32 857 000 kronor är bundet under perioden 2013-02-15 – 2015-02-16 till räntan 2,51 %

32 000 000 kronor är bundet under perioden 2013-02-15 – 2016-02-15 till räntan 2,50 %

32 000 000 kronor är bundet under perioden 2013-02-15 – 2017-02-15 till räntan 2,61 %

Lånet på 32 857 000 kronor amorteras med 41 000 kronor per kvartal.

Utbetalningsdag är den 2013-02-15

I samband med att räntorna förtidsbands så har styrelsen beslutat att sänka avgiften till 675 kronor/kvm. Den nya avgiften gäller från och med den 1 januari 2013.

FÖRVALTNING

Avtal med HSB Stockholm har tecknats avseende rådgivning förvaltartjänster, ekonomisk- och teknisk förvaltning av föreningen. Avtalen gäller över två år med ett års förlängning om uppsägning inte sker. Uppsägningstiden är 7 månader före kontraktstidens utgång.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastighetsförsäkring har tecknats med HSB Fastighetsförsäkring. Föreningens hus är fullvärdesförsäkrade av HSB Fastighetsförsäkring. Den fastighetsförsäkring som föreningen har innehåller bl.a. även ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg för medlemmar.

INFORMATIONSMÖTEN

Den 16 oktober samt 6 november 2012 genomfördes informationsmöten inför inflyttning i bostadsrättsföreningen.

HYRESKONTRAKT

Hyreskontrakt är tecknats med Core Park gällande garage- och parkeringsplatser i gemensamt garage. Kontraktet innebär att Core Park handlägger uthyrningen av garage- och parkeringsplatser. Hyreskontrakt är även tecknat med Puls & Träning.

AKTUELLA HÄNDELSER 2013

KONSTNÄRLIG UTSMYCKNING

Konstnärlig utsmyckning av konstnären Sanne Simm monterats i trapphusens entréplan..
Konstnärlig invigning genomfördes den 23 februari 2013

RESULTATDISPOSITION

Förslag till resultatdisposition:

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 092 kr
Årets resultat	<u>-105 178 kr</u>
	-104 086 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	0 kr
Överföring till fond	0 kr
Balanserat resultat	<u>-104 086 kr</u>
	-104 086 kr

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



Org Nr: 769616-7191

HSB bostadsrättsförening Klingan i Sundbyberg

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	489 820	7 222
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-439 413	0
Summa fastighetskostnader		-439 413	0
Rörelseresultat		50 406	7 222
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	82	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-154 594	-383
Summa finansiella poster		-154 512	-382
Resultat efter finansiella poster		-104 105	6 840
Inkomstskatt		-1 073	-573
Årets resultat		-105 178	6 267

**HSB bostadsrättsförening Klingan i Sundbyberg**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 5	<u>222 062 000</u>	<u>36 565 956</u>
		222 062 000	36 565 956
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 6	<u>103 456</u>	<u>100 500</u>
		103 456	100 500
Summa anläggningstillgångar		<u>222 165 456</u>	<u>36 666 456</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		13 475	110 900
Fordran insatser och förskott		50 492 000	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		391 744	228
Övriga fordringar	Not 7	70 401 887	55 464 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>260 537</u>	<u>0</u>
		121 559 643	55 575 633
Kassa och bank	Not 9	2 101 188	1 370 038
Summa omsättningstillgångar		<u>123 660 832</u>	<u>56 945 670</u>
Summa tillgångar		<u>345 826 288</u>	<u>93 612 126</u>

**HSB bostadsrättsförening Klingan i Sundbyberg**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		209 890 000	0
		<u>209 890 000</u>	<u>0</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		1 092	-5 174
Årets resultat		-105 178	6 267
		<u>-104 086</u>	<u>1 092</u>
Summa eget kapital		<u>209 785 914</u>	<u>1 092</u>
Skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	134 954 770	92 130 461
Leverantörsskulder		199 454	0
Skatteskulder		1 646	573
Övriga skulder	Not 12	304 569	1 480 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	579 935	0
Summa skulder		<u>136 040 374</u>	<u>93 611 034</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>345 826 288</u>	<u>93 612 126</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		96 857 000	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Org Nr: 769616-7191

HSB bostadsrättsförening Klingan i Sundbyberg

Kassaflödesanalys	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-104 105	6 840
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Inkomstskatt	-1 073	-573
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-105 178</u>	<u>6 267</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-65 592 494	-55 136 892
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>42 429 340</u>	<u>93 026 809</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-23 268 333</u>	<u>37 896 184</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-185 496 044	-36 565 956
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>-2 956</u>	<u>-100 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-185 499 000</u>	<u>-36 665 956</u>
Finansieringsverksamhet		
Inbetalda insatser	<u>209 890 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>209 890 000</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	1 122 667	1 230 228
Likvida medel vid årets början	1 370 265	140 038
Likvida medel vid årets slut	2 492 932	1 370 265

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



HSB bostadsrättsförening Klingan i Sundbyberg

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Årets resultat medger ingen avsättning till yttre fonden.

Fastigheten

Föreningen köpte samtliga aktier i Ursbäcken 2 Mark AB av Ursbäcken Holding AB som ägde fastigheten med tomträtt Sundbyberg Professorn 1 för 36 665 956 kr. I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 36 563 000kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0kr.

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 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.
Inga arvoden har betalats ut under året.



Org Nr: 769616-7191

HSB bostadsrättsförening Klingan i Sundbyberg

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	341 570	0
Hyror	94 696	0
El, enhetsmätning	12 429	0
Vatten, enhetsmätning	27 008	0
Bredband	14 117	0
Övriga intäkter	0	7 222
Bruttoomsättning	<u>489 820</u>	<u>7 222</u>
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	83 745	0
Reparationer	12 176	0
El	58 654	0
Uppvärmning	115 152	0
Vatten	25 225	0
Sophämtning	40 393	0
Fastighetsförsäkring	8 594	0
Bredband	32 919	0
Förvaltningsarvoden	23 855	0
Övriga driftskostnader	38 700	0
	<u>439 413</u>	<u>0</u>
Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	82	1
	<u>82</u>	<u>1</u>
Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga räntekostnader	154 594	383
	<u>154 594</u>	<u>383</u>

**HSB bostadsrättsförening Klingan i Sundbyberg**

Noter	2012-12-31	2011-12-31			
Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående anskaffningsvärde	36 565 956	0			
Årets investeringar	185 496 044	36 565 956			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 062 000	36 565 956			
Not 6 Aktier, andelar och värdepapper					
Ingående anskaffningsvärde	100 500	500			
Årets investeringar	0	100 000			
Omklassificering	2 956	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 456	100 500			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Aktier i Ursbäcken 2 Mark AB	102 956	100 000			
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar					
HSB Bostad, ej redovisat kreditivlyft	66 799 813	55 464 505			
Momsfordran, byggmoms garage och lokal	3 572 000	0			
Moms nov-dec 2012	1 824	0			
Övriga fordringar	28 250	0			
	70 401 887	55 464 505			
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
HSB Försäkring	66 922	0			
HSB Stockholm	46 675	0			
Hyra lokal, nov och dec	70 334	0			
Corepark, dec	20 667	0			
Deb el, nov-dec	12 429	0			
Deb vatten, nov-dec	27 008	0			
Övriga upplupna intäkter	16 502	0			
	260 537	0			
Not 9 Kassa och bank					
Swedbank	2 101 188	1 370 038			
	2 101 188	1 370 038			
Not 10 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	-5 174	6 267
Resultatdisp enl. stämmobeslut			0	6 267	-6 267
Försäljning lägenheter	209 890 000	0	0	0	0
Årets resultat					-105 178
Belopp vid årets slut	209 890 000	0	0	1 092	-105 178
Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut					
Lyft byggnadskreditiv	134 954 770	92 130 461			
	134 954 770	92 130 461			



Org Nr: 769616-7191

HSB bostadsrättsförening Klingan i Sundbyberg

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 12 Övriga skulder		
HSB Bostad	28 619	10 000
Förskott	270 000	1 470 000
Övriga skulder	5 950	0
	<u>304 569</u>	<u>1 480 000</u>
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	153 693	0
Förutbetalda hyror och avgifter	126 150	0
HSB Stockholm	60 579	0
HSB Städ	4 125	0
Fjärrvärme	115 152	0
Bredband	32 919	0
El	58 654	0
Revision	7 000	0
Övriga upplupna kostnader	21 663	0
	<u>579 935</u>	<u>0</u>



Org Nr: 769616-7191

HSB bostadsrättsförening Klingan i Sundbyberg

Noter

2012-12-31 2011-12-31

Stockholm, den 2013-04-08

Attila Kriss

Camilla Brännfors

Thomas Karlsson

Tomas Hansson

Vår revisionsberättelse har 2013-04-25 lämnats beträffande denna årsredovisning

Kenneth Strömberg
Av föreningen vald revisor

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Klingan i Sundbyberg, org.nr. 769616-7191

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Klingan i Sundbyberg 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 Klingan i Sundbyberg 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 revisionsmed 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


Av föreningen vald
revisor
Kenneth Ståmberg


Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor