

# ÅRSREDOVISNING 2012

HSB Brf Björnö



# 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.*



Org Nr: 716416-3870

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Org.nr: 716416-3870

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Björnö i Stockholm (716416-3870) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012 01 01–2012 12 31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

#### Fastigheter

Föreningen bildades 1978-01-29 och registrerades vid länsstyrelsen 1978-03-18. Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Helsingör 3, 4 och 5 samt Själland 2 i Stockholms kommun. Föreningens lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelningen är:

1 rkv	1 rok	2 rkv	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok	Summa
7	9	82	3	148	33	12	14	1	309

Föreningens totala lägenhetsyta är 23 271,5 kvm.

#### Lokaler

Föreningen äger och förvaltar även 4st hyreslokaler varav 2st hyrs av Rinkeby/Kista Stadsdelsförvaltning och förskolan Rödbby hyrs av Stockholms skolförvaltning. Hyreslokalerna omfattar 1 459,5 kvm.

#### Garage/Parkering

Inom föreningen finns 157 garageplatser i varmgarage och 16 garageplatser i kallgarage. Samtliga garageplatser upplåts med hyresrätt. Dessutom finns 31 avgiftsbelagda parkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i HSB försäkring.

#### Föreningsfrågor

HSBs brf Björnö hade 391 medlemmar vid årsskiftet. Ordinarie föreningsstämma avhölls 2012-05-24. På stämman deltog trettiofyra medlemmar. Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Christer Pettersson  
Maya Khullar  
Ulla Lindbom  
Branko Arnautovic  
Thomas Johnson  
Kuldeep Singh  
Leif Petersson  
Hans Öhman

Ordförande  
vice Ordförande  
Sekreterare/Utemiljö  
Byggnadsfrågor  
IT/TV/Studieansvarig  
Föreningslokalen  
Miljö/Ventilation  
Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Ahmed Maklof  
Johan Torstensson  
Ingrid Nordahl

Trappombud  
Grannsamverkan  
Utsedd av HSB Stockholm

## **I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma.**

Leif Petersson, Kuldeep Singh, Branko Arnautovic och Maya Khullar.  
Samt suppleanterna Ahmed Maklof och Johan Torstensson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Revisor har varit Bo Persson vald vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### **Representanter i HSBs distriktsstämma**

Ordinarie distriktsombud har varit Ulla Lindbom, Maya Khullar, Christer Pettersson och Kuldeep Singh. Suppleanter har varit Branko Arnautovic och Thomas Johnson.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Ingela Harping, (sammankallande) och Jirari Driss.

### **Studie- och Fritidsverksamhet**

Inga nya aktiviteter har startats. Igångvarande aktiviteter är gymmet och bastun i lokalen Helsingörsgatan 44.

### **Lägenheter och lokaler**

Under året har 32 lägenhetsöverlåtelser skett.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 6 basbelopp. Basbeloppet för 2012 har fastställts av regeringen till 44 000 kr. Till suppleanterna har utbetalats 1 000 kr per sammanträde.

### ***Ekonomi***

#### Resultat och ställning

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning tkr	16517	17548	16800	16039	15695
Rörelseresultat tkr	84	1262	1898	650	1794
Resultat efter finansiella poster tkr	-1730	-428	338	-1088	-599
Balansomslutning tkr	81327	84334	83869	85761	78574
Avgifts- & hyresbortfall %	0,15	0,1	0	0	0,3
Fond för yttre underhåll, tkr	4634	3823	3471	4116	4930

### **Väsentliga händelser under året**

#### ***Investeringar***

Renovering av fasader har påbörjats. Vid Helsingörsgatan 44, 46 och 48 har gavlarna helt eller delvis renoverats. Översyn av hissarna gjordes under hösten. Vid Helsingörsgatan 35 har hissen totalrenoverats. Flera läckor i avloppsrör från takbrunnar har orsakat många problem. Vattenläckan vid Helsingörsgatan 44 medförde omfattande vattenskador i två lägenheter. I samband med

sanering och renovering gjordes även omfattande takarbeten. Arbetet med att få bukt med markradon har fortsatt. Trädgårdsupprustningen fortsatte med ny utomhusbelysning på en del platser. Arbetet med upprustning av lekplatsen vid förskolan Rödby slutfördes.

#### **Aktiviteter**

Arbetet med grannsamverkan i samarbete med polisen har fungerat bra. Traditionen med trappombud utvecklas fortsatt positivt.

#### **Avgifter och hyror**

Avgifter och hyror höjdes med 2% den 1 juli 2012.

#### **Tvister**

Inga tvister föreligger

#### **Budget för år 2013**

Budgeten för 2013 är inte helt i balans med en avgifts och hyreshöjning med 2 procent från och med den 1 april 2013. Detta beror i huvudsak på ökade uppvärmningskostnader.

För att möta denna utveckling avser styrelsen att se över alla hyresavtal och driftskostnader som vi kan påverka.

#### **Förslag till resultatdisposition 2012 12 31**

Stämman har att ta ställning till:

<i>Balanserat resultat</i>	4799 446
<i>Årets resultat är</i>	-1730 856
	<hr/>
	3068 590

#### **Styrelsen föreslår följande disposition**

Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-1 150 734
Överföring till fond för yttre underhåll	1 744 000
Balanserat resultat	2 475 324
	<hr/>
	3068 590

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

#### **Framtida underhåll**

Av planerade underhållsåtgärder under 2013 kan nämnas:

Renovering av hissar i föreningen kommer att projekteras under året. Renovering av tvättstugan vid Hg 23 har påbörjats. Arbetet med renovering av bastu, duschrum och toaletter samt ljudisolering av taket i gymmet har startat under våren. Arbetet med förebyggande underhåll har fortsatt hög prioritet.

Kista den 23 april 2013

**HSB brf Björnö**

*Styrelsen*

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2012-01-01 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>16 517 349</b>	<b>17 548 578</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-13 272 561	-13 432 785
Planerat underhåll		-1 150 734	-933 583
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-481 109	-461 970
Avskrivningar	Not 3	-1 528 731	-1 457 351
Summa fastighetskostnader		<u>-16 433 135</u>	<u>-16 285 689</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>84 214</b>	<b>1 262 889</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	175 168	155 754
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 990 238	-1 846 749
Summa finansiella poster		<u>-1 815 070</u>	<u>-1 690 995</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 730 856</b>	<b>-428 106</b>



**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 74 110 885 73 311 084

Inventarier

Not 7 0 1 277

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8 0 980 886

74 110 885 74 293 247*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 500 500

Andra långfristiga fordringar

Not 10 1 324 178 1 760 379

1 324 678 1 760 879

Summa anläggningstillgångar

75 435 563 76 054 126**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

17 657 23 162

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 951 410 2 964 460

Övriga fordringar

Not 11 85 23

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 879 073 1 248 515

3 848 225 4 236 160

Kortfristiga placeringar

Not 13 2 000 000 4 000 000

Kassa och bank

Not 14 43 716 43 716

Summa omsättningstillgångar

5 891 941 8 279 876**Summa tillgångar****81 327 504** **84 334 002**

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 586 400	6 586 400
Upplåtelseavgifter		755 150	755 150
Underhållsfond		4 634 351	3 823 934
		<u>11 975 901</u>	<u>11 165 484</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 799 446	6 037 969
Årets resultat		-1 730 856	-428 106
		<u>3 068 589</u>	<u>5 609 863</u>
Summa eget kapital		<u>15 044 491</u>	<u>16 775 347</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	60 184 754	60 812 593
Leverantörsskulder		1 281 564	1 594 442
Skatteskulder		23 809	4 720
Fond för inre underhåll		1 452 487	1 437 683
Övriga skulder	Not 17	131 567	125 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 208 832	3 583 329
Summa skulder		<u>66 283 013</u>	<u>67 558 655</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>81 327 504</b>	<b>84 334 002</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		65 645 000	65 645 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		69 583 000	69 583 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

<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	-1 730 856	-428 106
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 528 731	1 457 351
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-202 125</u>	<u>1 029 245</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 374 885	-4 150 363
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-647 802</u>	<u>1 530 040</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 524 957</u>	<u>-1 591 078</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 346 369	-918 386
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>436 201</u>	<u>473 688</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-910 168</u>	<u>-444 698</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-627 839</u>	<u>-637 751</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-627 839</u>	<u>-637 751</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-13 050</b>	<b>-2 673 527</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 008 176</b>	<b>5 681 702</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 995 126</b>	<b>3 008 176</b>

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

**HSB Bostadsrättsförening Björnö 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 enligt en 80-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-40 år.

**Avskrivning på inventarier**

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas 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 54 551 310 kr.

**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	285 000	265 000
Sociala kostnader	61 177	75 987
	<u>346 177</u>	<u>340 987</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	11 125	11 060
<b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>		
Löner och ersättningar	13 800	1 800
Sociala kostnader	4 336	566
Pensionskostnader och förpliktelser	450	452
	<u>18 586</u>	<u>2 818</u>
<b>Totalt</b>	<u><b>375 888</b></u>	<u><b>354 865</b></u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

<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	14 212 692	14 002 944
Hyror	1 944 792	1 920 184
Övriga intäkter	552 181	1 807 105
Bruttoomsättning	<u>16 709 665</u>	<u>17 730 233</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-27 726	-19 582
Hyresförluster	-2 582	-66
Avsatt till inre fond	-162 008	-162 008
	<u><b>16 517 349</b></u>	<u><b>17 548 578</b></u>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	414 421	357 865
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 661 271	2 383 293
Reparationer	1 781 621	3 231 515
El	683 087	712 843
Uppvärmning	3 635 313	2 866 675
Vatten	620 209	546 619
Sophämtning	167 968	196 688
Fastighetsförsäkring	210 854	227 382
Kabel-TV	193 876	190 914
Bredband	473 284	450 841
Förvaltningsarvoden	485 214	489 513
Tomträttsavgäld	1 351 025	1 367 175
Övriga driftskostnader	594 418	411 462
	<u><b>13 272 561</b></u>	<u><b>13 432 785</b></u>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader	556 320	548 098
Om- och tillbyggnad	971 134	907 976
Inventarier	1 277	1 277
	<u><b>1 528 731</b></u>	<u><b>1 457 351</b></u>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	7 043	15 455
Ränteintäkter skattekonto	62	108
Ränteintäkter HSB specialinlåning	68 528	8 037
Övriga ränteintäkter	99 535	132 154
	<u><b>175 168</b></u>	<u><b>155 754</b></u>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 988 649	1 846 613
Övriga räntekostnader	1 589	136
	<u><b>1 990 238</b></u>	<u><b>1 846 749</b></u>

GA

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	89 054 685	89 054 685
Årets investeringar	2 327 255	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>91 381 940</u>	<u>89 054 685</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 743 601	-14 287 527
Årets avskrivningar	-1 527 454	-1 456 074
Utgående avskrivningar	<u>-17 271 055</u>	<u>-15 743 601</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>74 110 885</b>	<b>73 311 084</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	126 400 000	126 400 000
Mark	33 091 000	33 091 000
	<u>159 491 000</u>	<u>159 491 000</u>
<b>Not 7 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	75 133	75 133
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>75 133</u>	<u>75 133</u>
Ingående avskrivningar	-73 856	-72 579
Årets avskrivningar	-1 277	-1 277
Utgående avskrivningar	<u>-75 133</u>	<u>-73 856</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>1 277</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	980 886	62 500
Årets investeringar	1 346 369	918 386
Omklassificering	-2 327 255	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>980 886</u>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga finansiella anläggningstillgångar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 760 379	2 234 067
Amorteringar	-436 201	-473 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 324 178</u>	<u>1 760 379</u>

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Noter		2012-12-31	2011-12-31			
<b>Not 11</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattekonto	85	23			
		<b>85</b>	<b>23</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	HSB Stockholm	111 868	358 995			
	Kabel tv	49 894	48 469			
	Bredband	115 875	117 720			
	Ikano bank	26 753	27 285			
	Concept	1 951	1 500			
	Stockholm vatten	13 000	10 002			
	Fastighetsförsäkring	217 742	210 854			
	Tomträttsavgäld	339 775	331 700			
	AT Installation	0	5 861			
	Kista sopsug	0	128 092			
	Upplupna ränteintäkter	2 215	8 037			
		<b>879 073</b>	<b>1 248 515</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	2 000 000	4 000 000			
		<b>2 000 000</b>	<b>4 000 000</b>			
<b>Not 14</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handkassa	700	700			
	Handelsbanken	43 016	43 016			
		<b>43 716</b>	<b>43 716</b>			
<b>Not 15</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	6 586 400	755 150	3 823 934	6 037 969	-428 106
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			810 417	-1 238 523	428 106
	Årets resultat					-1 730 856
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>6 586 400</b>	<b>755 150</b>	<b>4 634 351</b>	<b>4 799 446</b>	<b>-1 730 856</b>
<b>Not 16</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	14844414	3,13%	2013-05-15	10 701 416	81 346
	SBAB	20638893	3,26%	2013-12-04	5 185 620	53 460
	SBAB	20638931	3,26%	2013-03-30	6 913 237	71 272
	SBAB	20638958	3,26%	2013-12-03	1 303 494	59 252
	SBAB	20662514	3,26%	2013-03-30	4 850 000	50 000
	SBAB	21522589	2,84%	2013-03-14	7 906 691	80 800
	SBAB	21522597	2,84%	2013-03-14	4 757 738	48 800
	Stadshypotek	395091	3,08%	2013-02-18	3 131 438	31 952
	Stadshypotek	404483	3,45%	2013-12-30	8 184 651	83 448
	Stadshypotek	430303	3,99%	2013-03-01	7 250 469	73 728
					<b>60 184 754</b>	<b>634 058</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					59 550 696
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					57 014 464
<b>Not 17</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Övriga Depositioner				179	0
					131 388	125 888
					<b>131 567</b>	<b>125 888</b>

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Noter

2012-12-31

2011-12-31

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	41 813	42 266
Förutbetalda hyror och avgifter	1 895 528	1 868 656
Städkostnader	45 421	50 893
Snöröjning	128 247	35 000
Underhållskostnader	37 068	604 007
Elkostnader	72 000	70 000
Fjärrvärme	587 778	400 393
Renhållning	12 069	14 022
Revision	19 000	19 000
Konsult	8 500	0
Arvoden	285 000	264 000
Arvode revisor	11 125	11 000
Arbetsgivaravg	65 283	76 000
Samfällighetsavgift	0	128 092
	<b>3 208 832</b>	<b>3 583 329</b>

Stockholm, den 23 april 2013

Brancko Arnautovic

Christer Pettersson

Hans Ohman

Kuldeep Singh

Leif Petersson

Maya Khullar

Thomas Johnson

Ulla Lindbom

Vår revisionsberättelse har 14/5 2013 lämnats beträffande denna årsredovisning

Bo Persson

Av föreningen vald revisor

Hans Kypengren

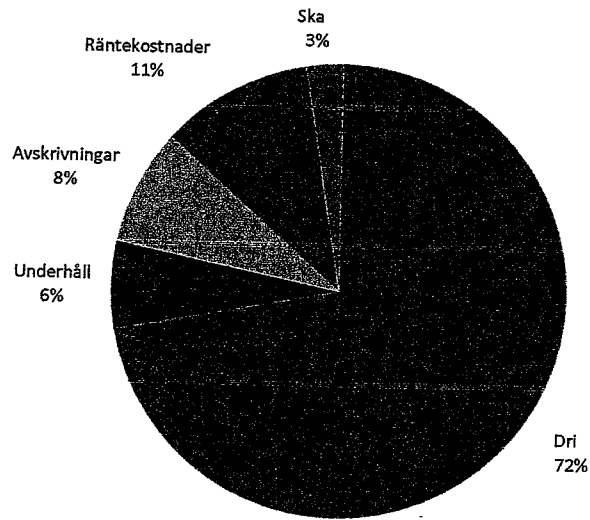
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



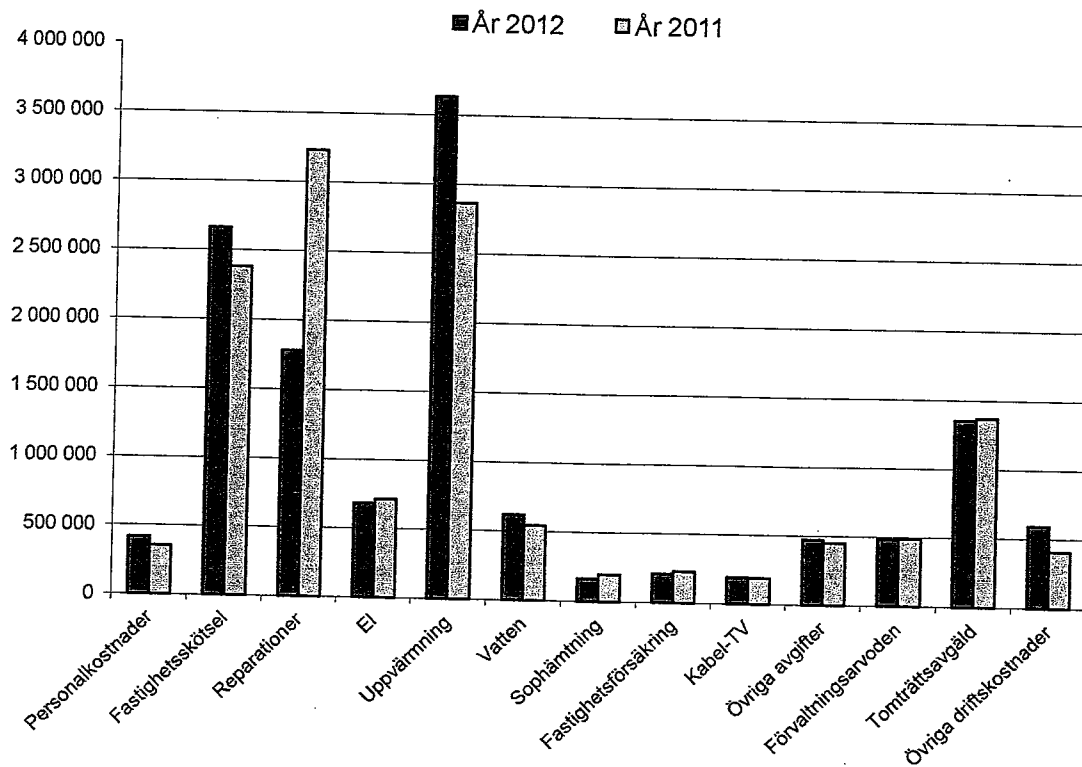


### HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm, org.nr. 716416-3870

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm 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 Björnö i Stockholm 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 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 ersättningskyldig 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 14/5 2013

Av föreningen vald  
revisor

Hans Kypengren

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

# 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 avispecifikation 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 panter** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

