



**HSB:s Bostadsrättsförening Kolmilan i Stockholm**  
Org.nr 702001-1388

## Årsredovisning 2012

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Kolmilan i Stockholm (org.nr 702001-1388) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 till 2012-12-31.

## Föreningens organisation

### Styrelsen

Styrelsen har sedan årsmötet 2012-06-11 haft följande sammansättning:

Peter Åberg	ordförande
Salem Portolani	vice ordförande
Susanne Ekman	ekonomi
Gabor Szanto	vicevärd, teknik
Veronica van derBilt	sekreterare
Ralf van der Schaaf	suppleant
Charlotte Möller	suppleant
Sten Becker	utsedd av HSB

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:  
Salem Portolani, Susanne Ekman, Veronica van derBilt.  
Dessutom har Charlotte Möller avgått på avflyttning från föreningen.

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Peter Åberg, Susanne Ekman, Gabor Szanto och Salem Portolani; två i förening.

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 juni 2012.  
Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Inger Lindberg, Marie Lilja och Willem Huijsers.

### Revisorer

Revisorer har varit Björn Lindbergh med Lena Järnebrant som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

## Distriktsombud

Distriktsombud till HSB Stockholms Farsta-Skarpnäcksdistrikt har varit Peter Åberg.

## Anställda

Gabor Szanto	teknik
Peter Åberg	överlåtelse, pantbrev, garage
Susanne Ekman	ekonomisk förvaltning

## Arvode och löner

Arvode till förtroendevalda	43.980:-
Löner till anställda m m	78.200:-

### Medlemsantal

Föreningen består av 65 bostadsrätter med sammanlagt 105 medlemmar. Tre överlåtelse har skett under verksamhetsåret (nr 68, 40 och 72).

## Fastigheter

Föreningen innehar tomträtterna Strupö 1 och Ringsö 1 i Farsta.

Byggnaderna består av 9 radhuslängor med totalt 65 lägenheter uppförda 1961 och fördelade på 25 radhuslägenheter om 100 m<sup>2</sup> och 40 radhuslägenheter om 83 m<sup>2</sup>; samtliga om 4 rum och kök med tillhörande uteplats. Total lägenhetsarea är 5820 m<sup>2</sup>.

Dessutom finns förrådsbodar, undercentral, snickarbod, soprum och gemensam tvättstuga. Föreningen har även fem garagelängor med totalt 46 garageplatser, samtliga uthyrda.

Föreningens bostadshus renoverades 2006 med byte av ledningar och installationer för vatten, avlopp och el samt renovering av samtliga bad- och toaletterum.

*AK*

## **Förvaltning tomt och fastighet**

### **Snöröjning**

Vår entreprenör Hus & Villaträdgårdar skötte snöröjningen som tidigare år.

### **Avtal om skadedjursbekämpning**

Föreningen har avtal med Anticimex om tillsyn och bekämpning av skadedjur.

### **Värmesystem**

Förberedelser för upphandling av utbyte av undercentralen har utförts under 2012.

### **Farthinder**

Farthinder har monterats på två ställen inom kvarteret för att hålla ner hastigheterna hos fordon som kör in.

### **Underhållsplan**

Underhållsplanen hålls aktuell och utgör bas för det planerade periodiska underhållet och vår budgetering för detta. Underhållsplanen finns tillgänglig på föreningens hemsida.

### **Utemiljö**

Våra höst- och vårbrukardagar har varit välbesökta med många medlemmar som gjort en insats för kvarterets utemiljö och vår gemensamma trevnad. Styrelsen vill framföra ett tack för allas insatser, ingen nämnd och ingen glömd!

### **Medlemsinformation**

Distribution av Kolmilanbladet och annan info sker i pappersform i brevlådorna. Föreningens hemsida [www.kolmilan.se](http://www.kolmilan.se) uppdateras löpande med nyheter och information.

### **Kontakt med styrelsen**

Styrelsens e-postadress [styrelsen@kolmilan.se](mailto:styrelsen@kolmilan.se) används för kommunikation och felanmälan. Brevinkastet vid tvättstugan är öppet för meddelanden i brevform. *MA*

## **Förvaltning ekonomi**

### **Förvaltningssystem**

Med vårt bokföringsprogram som ligger hos Swedbank har vi god kontroll på föreningens ekonomi. Programmet är web-baserat och därmed har vi högsta säkerhet för bokföringen.

Numera är även aviseringsprogrammet web-baserat.

### **Årsavgifter**

Årsavgiften höjdes den 1 juli med 5 %.

### **Lån**

Föreningens lånebild framgår av bifogade resultat- och balansräkning.

### **Försäkringar**

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa.

### **Taxeringsvärde**

Det totala taxeringsvärdet 2012 var 97 500 000.

### **Resultat- och balansräkning**

Årets omsättning utgör 4 713 342:-.

Föreningens ekonomiska ställning vid räkenskapsårets utgång framgår av bilagda balansräkning.

Årets resultat är - 27 081 :- *JA*

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Stämman har att ta ställning till;

Balanserat resultat	0
Årets resultat	<u>- 27 081</u>
	- 27 081

Styrelsen förslår följande disposition;

Uttag ur yttre fond	-
Överföring till yttre fond, enligt antagen UH-plan	<u>- 140 000</u>
Balanserat resultat	- 167 081

## Resultat & ställning

TKr	2008*	2009	2010	2011	2012
Nettoomsättning	2 937	4 388	4 506	4 611	4 713
Rörelseresultat	961	728	894	759	1 150
Resultat efter fin.poster	75	- 659	- 293	- 557	- 27
Balansomslutning	37 567	36 970	35 644	34 981	35 156
Lån/kvm (kr)	5 570	5 570	5 403	5 403	5 403
Årsavgift/kvm (kr)	709	709	735	753	776
Fond yttre underhåll	2 247	2 487	2 487	2 627	1 419

\*Avser 8 månader

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. *A*

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>12-01 – 12-12</b>	<b>11-01 - 11-12</b>
<b>Nettoomsättning</b>	1	4 713 342 <b>4 713 342</b>	4 611 353 <b>4 611 353</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	2,3	- 1 951 629	- 2 272 771
Fastighetsavgift		- 443 625	- 423 280
Tomträttsavgäld		- 290 579	- 278 879
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	- 876 868 <b>- 3 562 701</b>	- 876 868 <b>- 3 851 798</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 150 641</b>	<b>759 555</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och for- dningar som är anläggningstillgångar		0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 425	25 770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 206 147	-1 342 288
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 27 081</b>	<b>- 556 963</b>
Skatt			
<b>Årets resultat</b>		<b>- 27 081</b>	<b>- 556 963</b> <sup>21</sup>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>12-01 – 12-12</b>	<b>11-01 – 11-12</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	31 457 237	32 334 105
		<b>31 457 237</b>	<b>32 334 105</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 457 737</b>	<b>32 334 605</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		12 443	5 312
Övriga fordringar o skatter		106 128	125 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		168 896	164 406
		<b>287 467</b>	<b>295 441</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		3 410 418	2 350 967
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 697 885</b>	<b>2 646 408</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>35 155 622</b>	<b>34 981 013</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>12-01 – 12-12</b>	<b>11-01 – 11-12</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 208 075	1 208 075
Fond för yttre underhåll		1 418 663	2 627 503
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 626 738</b>	<b>3 835 578</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		0	- 651 877
Årets resultat		- 27 081	- 556 963
		<b>-27 081</b>	<b>- 1 208 840</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 599 657</b>	<b>2 626 738</b>
<b>Skulder</b>			
Fond för inre underhåll		50 285	53 140
Skulder till kreditinstitut	8	31 450 000	31 450 000
Leverantörsskulder		270 752	16 096
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		14 621	14 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	770 307	820 799
		<b>32 505 680</b>	<b>32 354 275</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>35 155 622</b>	<b>34 981 013</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		32 417 500	32 417 500
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga <i>NA</i>



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Noter

<b>1 Nettoomsättning</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>
Årsavgifter	4 492 842	4 383 168
Hyror	220 500	225 540
Övriga intäkter	0	2 645
	<b>4 713 342</b>	<b>4 611 353</b>

### 2 Personalkostnader

	Innevarande år	Föregående år
Medelantalet anställda		
Män	2	2
Kvinnor	1	1

	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>
Arvode förtroendevalda	43 980	42 400
Löner och andra ersättningar	24 200	20 400
Löner, vicevärd	54 000	54 000
Sociala kostnader	39 024	38 048
Bilersättningar och övriga kostnadsersättningar	-	-
Arvode förtroendevald revisor	2 000	2 000
Övriga personalkostnader	450	450
	<b>163 654</b>	<b>157 298</b>

### 3 Driftskostnader

	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Personalkostnader	163 654	157 298
Fastighetsskötsel, underhåll, reparationer	250 299	561 607
El	97 584	110 559
Uppvärmning	981 094	985 080
Vatten	83 637	117 078
Sophämtning	84 870	65 939
Fastighetsförsäkring	73 065	71 430
Kabel-TV	54 900	53 892
Förvaltningsarvoden	5 613	4 520
Övriga driftskostnader	156 913	145 368
	<b>1 951 629</b>	<b>2 272 771</b>

### 4 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2 %
Ombyggnad	3,02 %
Stambyte	2 %
Mindre anl.tillg	10 %

### 5 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	9 198 888	9 198 888
Ingående anskaffningsvärde stambyte	30 830 343	30 830 343
Ingående värde anl. tillgång	281 000	281 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 310 231</b>	<b>40 310 231</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 4 470 611	-4 238 450
Ingående avskrivning stambyte	- 3 477 415	- 2 860 808
Årets avskrivningar	- 876 868	- 876 868
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>- 8 824 894</b>	<b>-7 976 126</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 457 237</b>	<b>32 334 105</b>

*77*

<b>Taxeringsvärden</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011 -12 -31</b>
	<b>97 500 000</b>	<b>72 444 000</b>

#### 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

Andelar i HSB Stockholm

#### 7 Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	1 208 075	2 627 503	- 651 877	- 556 963
Disposition av föregående års resultat:		-140 0000	- 556 963	556 963
Årets resultat				- 43 177
Uttag ur yttre fond		1 348 840		
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 208 075</b>	<b>1 418 663</b>	<b>0</b>	<b>- 43 177</b>

#### 8 Långfristiga skulder

Föreningens lån löper med räntesatser i ett spann från 3,1 % till 4,74 %.  
Inget lån förfaller under året.

	<b>2012-12-31</b>
<b>Förfallotid</b>	
2013 12 20 Swedbank	1 450 000
2014 04 25 Swedbank	10 000 000
2015 03 25 Swedbank	10 000 000
2017 02 24 Swedbank	10 000 000
	<b>31 450 000</b>

*NA*

## 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	303 091	342 843
Upplupna driftskostnader	239 327	172 734
Upplupna utgifter räntekostnader	227 889	305 222
	<b>770 307</b>	<b>820 799</b>

Stockholm den 22/5-2013



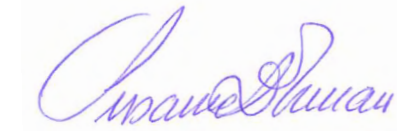
Peter Aberg



Veronica van Der Bilt



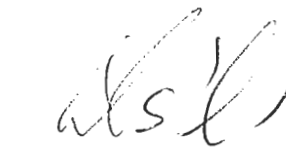
Salem Portolani



Susanne Ekman




Sten Becker




Gabor Szanto

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den . 24 maj 2013



Björn Lindbergh  
Föreningsvald revisor



Leif Andersson  
Bo Revision AB  
Av HSB riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Kolmilan i Stockholm, org.nr 702001-1388

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Kolmilan i Stockholm för år 2012.

#### 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 den 31 december 2012 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:s Bostadsrättsförening Kolmilan i Stockholm för år 2012.

#### 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.

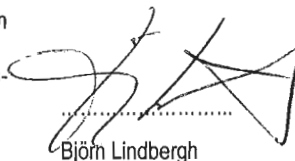
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 24 maj 2013



Björn Lindbergh

Av föreningen vald  
revisor



Leif Andersson

BoRevision AB