



HSB:s Bostadsrättsförening Kolmilan i Stockholm

Org.nr 702001-1388

Årsredovisning 2013

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Kolmilan i Stockholm (org.nr 702001-1388) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 till 2013-12-31.

Föreningens organisation

Styrelsen

Styrelsen har sedan årsmötet 2013-05-30 haft följande sammansättning:

Peter Åberg	ordförande
Salem Portolani	vice ordförande
Susanne Ekman	ekonomi
Hans Strömberg	vicevärd, teknik
Gustav Wiberg	sekreterare
Ralf van der Schaaf	suppleant
Sten Becker	utsedd av HSB

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Peter Åberg, Susanne Ekman och Ralf van der Schaaf.

Firmatecknare

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

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2013.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Mats Jarnhammar, Marie Lilja och Willem Huijsers.

Revisorer

Yrkesmässig revisor har varit Borevision AB genom Leif Andersson.

Förtroendevald revisor har varit Björn Lindbergh med Lena Järnebrant som suppleant.

Distriktsombud

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

Anställda

Hans Strömberg	teknik
Peter Åberg	överlåtelse, pantbrev, garage
Susanne Ekman	ekonomisk förvaltning

Arvode och löner

Arvode till förtroendevalda	44.050 kr
Löner till anställda m m	77.850 kr

Medlemsantal

Föreningen består av 65 bostadsrätter med sammanlagt 105 medlemmar. Fyra överlåtelse har skett under verksamhetsåret (nr 5, 10, 46 och 60).

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 m² och 40 radhuslägenheter om 83 m²; samtliga om 4 rum och kök med tillhörande uteplats. Total lägenhetsarea är 5820 m². 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.

Undercentralen för fjärrvärme byttes ut under 2013.

Förvaltning tomt och fastighet

Snöröjning

Vår entreprenör Hus & Villaträdgårdar skötte snöröjningen som tidigare år.

Avtal om skadedjursbekämpning

Föreningen har avtal med Anticimex för bekämpning av skadedjur där bl a råttfällor med tillsyn ingår. Antalet skadedjur har minskat märkbart sedan avtalet med Anticimex tecknades.

Avtalet gäller även getingar, vilka vi haft ett antal fall av under sommaren.

Värmesystem

Utbyte av undercentralen har utförts under 2013. Firma Klimatrör AB anlätades för detta efter anbudsförfarande och utvärdering.

Yttre underhåll

Infartsgången vid länga 4 har asfalterats om och ytliga rötter från den ståtliga tallen där har tagits bort för att få en jämn och säker asfaltsyta.

Samtliga skärmtak över ytterdörrarna har setts över och målats om.

Belysningen i förrådsbodarna nr 3 och 4 har bytts ut.

Två soprumsdörrar har bytts ut (bod 4 och 7).

Skärmstaket mellan uteplatser vid länga 1 och länga 6 som var skadade har bytts ut.

Lås i förrådsbodar har bytts ut till automatiskt låsande funktion.

Högtrycksspölning av avloppsstammar har genomförts.

Underhållsplan

Underhållsplanen hålls aktuell och utgör bas för det planerade periodiska underhållet och vår budgetering för detta.

Underhållsplanen finns tillgänglig på föreningens hemsida.

Inre underhåll

Ett gemensamt problem har varit bekymmer med många av de inbyggda toaletterna på bottenvåningen. De har inte stängt ordentligt och de har ofta varit svåra att få att spola. Vicevärden har arbetat med problemet och hittat en lösning. Det faller enligt stadgarna på varje bostadsrättshavares ansvar och kostnad att laga dessa, men vicevärden är behjälplig med material och arbete till självkostnadspris.

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 uppdateras löpande med nyheter och information.

Kontakt med styrelsen

Styrelsens e-postadress styrelsen@kolmilan.se används för kommunikation och felanmälan. Brevinkastet vid tvättstugan är öppet för meddelanden i brevform.

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.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes den 1 okt med 5 %.

Lån

Föreningens lånebild framgår av bifogade resultat- och balansräkning.

Under året har ett lån lösts på 1.450 000 kr.

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa.

Taxeringsvärde

Det totala taxeringsvärdet 2013 var 97 500 000 kronor.

Resultat- och balansräkning

Årets omsättning utgjorde 4 883 079 kronor.

Föreningens ekonomiska ställning vid räkenskapsårets utgång framgår av bilagda balansräkning.

Årets resultat är – 736 292 kronor.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 167 081
Årets resultat	- 736 292
	<u>- 903 373</u>

Styrelsen förslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	+ 613 125
Överföring till fond för yttre underhåll enl. antagen UH-plan	<u>- 257 000</u>
Balanserat resultat	- 547 248

Uttag ur fond för yttre underhåll till målning av förråds-/soprumsdörrar, utbyte av staket och skärmar samt byte av undercentral.

Resultat & ställning

KKR	2009	2010	2011	2012	2013
Nettoomsättning	4 388	4 506	4 611	4 713	4 883
Rörelseresultat	728	894	759	1 134	402
Resultat efter fin.poster	- 659	- 293	- 557	- 43	- 736
Balansomslutning	36 970	35 644	34 981	35 156	32 669
Lån/kvm (kr)	5 570	5 403	5 403	5 403	5 155
Årsavgift/kvm (kr)	709	735	753	776	801
Fond för yttre underhåll	2 487	2 487	2 627	1 419	1 559

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
Nettoomsättning	1	4 883 079	4 713 342
		4 883 079	4 713 342
Fastighetskostnader			
Drift	2,3	- 2 853 761	- 1 951 629
Fastighetsavgift		- 459 810	- 443 625
Tomträttsavgäld		- 290 579	- 290 579
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	- 876 868	- 876 868
		- 4 481 018	- 3 562 701
Rörelseresultat		402 061	1 150 641
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 988	28 425
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 1 156 341	- 1 206 147
Resultat efter finansiella poster		- 736 292	- 27 081
Skatt			
Årets resultat		- 736 292	- 27 081

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	30 580 369	31 457 237
		30 580 369	31 457 237
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa anläggningstillgångar		30 580 869	31 457 737
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		13 464	12 443
Övriga fordringar o skatter		88 739	106 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		175 535	168 896
		277 738	287 467
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 810 419	3 410 418
Summa omsättningstillgångar		2 088 157	3 697 885
Summa tillgångar		32 669 026	35 155 622

BALANSRÄKNING **2013-12-31** **2012-12-31**

Eget kapital och skulder

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		1 208 075	1 208 075
Fond för yttre underhåll		1 558 663	1 418 663
Summa bundet eget kapital		2 766 738	2 626 738

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		- 167 081	- 0
Årets resultat		- 736 292	- 27 081

Summa eget kapital

1 863 365 **2 599 657**

Skulder

Fond för inre underhåll		47 482	50 285
Skulder till kreditinstitut	8	30 000 000	31 450 000
Leverantörsskulder		39 951	270 752
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		13 621	14 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	704 607	770 307
		30 805 661	32 505 680

Summa eget kapital och skulder

32 669 026 **35 155 622**

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		32 417 500	32 417 500
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

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

1 Nettoomsättning	2013	2012
Årsavgifter	4 660 047	4 492 842
Hyror	223 020	220 500
Övriga intäkter	12	0
	4 883 079	4 713 342

2 Personalkostnader

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

	2013	2012
Arvode förtroendevalda	44 050	43 980
Löner och andra ersättningar	25 350	24 200
Löner, vicevärd	52 500	54 000
Sociala kostnader	38 882	39 024
Bilersättningar och övriga kostnadsersättningar	-	-
Arvode förtroendevald revisor	2 000	2 000
Övriga personalkostnader	-	450
	162 782	163 654

3 Driftskostnader

	2013	2012
Personalkostnader	162 782	163 654
Fastighetsskötsel, underhåll, reparationer	1 141 180	250 299
El	106 245	97 584
Uppvärmning	976 842	981 094
Vatten	125 851	83 637
Sophämtning	70 598	84 870
Fastighetsförsäkring	76 718	73 065
Kabel-TV	56 533	54 900
Förvaltningsarvoden	14 629	5 613
Övriga driftskostnader	122 383	156 913
	2 853 761	1 951 629

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

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 310 231	40 310 231
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 758 972	-4 470 611
Ingående avskrivning stambyte	- 4 094 022	- 3 477 415
Årets avskrivningar	- 876 868	- 876 868
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 9 729 862	-8 824 894
Utgående redovisat värde	30 580 369	31 457 237

Taxeringsvärden	2013-12-31	2012-12-31
	97 500 000	72 444 000

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Andelar i HSB Stockholm

7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 208 075	1 418 663	0	- 27 081
Disposition av föregående års resultat:		140 000	- 27 081	- 27 081
Årets resultat				- 736 293
Uttag ur fond för yttre underhåll				
Belopp vid årets utgång	1 208 075	1 558 663	- 167 081	- 736 293

8 Långfristiga skulder

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

Under året har föreningen löst ett lån på 1 450 000 kronor.

Förfallotid

2014 04 25 Swedbank	10 000 000
2015 03 25 Swedbank	10 000 000
2017 02 24 Swedbank	<u>10 000 000</u>
	30 000 000

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	300 401	303 091
Upplupna driftskostnader	191 489	239 327
Upplupna utgifter räntekostnader	212 717	227 889
	704 607	770 307

Stockholm den

Peter Åberg

Gustaf Wiberg

Salem Portolani

Susanne Ekman

Sten Becker

Hans Strömberg

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Björn Lindbergh
Föreningsvald revisor

Leif Andersson
Bo Revision AB
Av HSB riksförbund utsedd revisor