



Org Nr: 716417-8258

Styrelsen för HSB Brf Åsöberget i Stockholm

Org.nr: 716417-8258

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Åsöberget i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

Föreningens verksamhet

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadsrätter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Oljan 24 och 25, Åsögatan 192 och 194 i Stockholm.

Den ekonomiska planen är daterad den 13 januari 1986 och registrerad av Länsstyrelsen i Stockholms län den 24 mars 1986.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra liksom bostadsrättstillägg för samtliga boende.

Bostadslägenheter och lokaler

Av föreningens 81 medlemslägenheter har under året 10 st överlåtits.

Styrelsen har beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Lägenhetsstorlek	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
Antal	64	8	7	2

Föreningsfrågor

Styrelse

Bengt Hebel	ordförande
Maria Gaenger	vice ordförande
Martin Rohart	sekreterare
Johan Kaijser	kassör
Krister Ragnarsson	ledamot
Robin Olsen	ledamot utsedd av HSB Stockholm
Åke Sivertun	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Kaijser och Åke Sivertun.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har varit Birgitta Preussner med Anna Sandahl som suppleant, valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB (utsedd av HSB).

Valberedning

Valberedningen har under året utgjorts av Josephin Lundström (sammankallande), Anni Söderström och Ellinor Lejman.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Maria Gaenger, Johan Kaijser, Krister Ragnarsson och Bengt Hebel två i förening.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Stockholm.
Ren Standard har svarat för den löpande fastighetsskötseln.

Trappstädning har även den sköts av Ren Standard.

Enligt stämmobeslut utgick sammanlagt 50 000 kr i styrelsearvoden utbetalas samt 3 500 kr till föreningens revisor.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2 012	2 011	2 010	2 009	2 008
Nettoomsättning kkr	2 902	2 888	2 894	2 885	2 870
Rörelseresultat kkr	919	1 018	- 205	1 048	904
Resultat efter finansiella poster kkr	420	458	- 494	414	300
Balansomslutning kkr	28 465	28 524	28 482	29 473	29 560
Avgifts bortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostadsrätter, kr per kvm	599	599	599	599	599
Fond för yttre underhåll, kkr	1 501	1 216	1 913	1 729	1 679
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	96	116	106	89	90

Rörelseresultatet för året uppgick till 936 kkr (få 1 018 kkr) orsakad av främst lägre kostnader för planerat underhåll (trapphusmålningen som skjutits till 2013).

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Inga större åtgärder har vidtagits utöver att övernattningsrummet blivit uppfräschat.

Aktiviteter

Styrelsen arrangerade gemensamma städ- och arbetsdagar under våren och hösten. Numer finns även möjligheten för medlemmarna att göra sina städuppgifter under veckan före städdagen. Container beställdes till båda städdagarna

Avgifter och hyror

Enligt styrelsens beslut har avgifterna varit oförändrade jämfört med 2011

I samband med budgetarbetet hösten 2012 beslutades om oförändrade avgifter även 2013.

Förväntad framtida utveckling

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Vi har en fond för yttre underhåll på 1 501 Kkr vid årets slut.

Budgeten för 2013 visar ett resultat på -475 Kkr. Vi räknar med normala driftskostnadsökningar och inga avgiftshöjningar. Amorteringar på våra fastighetslån väntas ske med 506 Kkr under 2013.

Föreningens nettoskuld (lån-korta placeringar) var vid årsskiftet 16,4 Mkr (få 16,9 Mkr) vilket motsvarar 3 616 kr/kvm (få 3 730 kr).

Styrelsen kommer att bevaka den ekonomiska händelseutvecklingen som påverkar föreningen.

Framtida underhåll

Föreningen kommer att följa den framtagna underhållsplanen. Under 2013 kommer trapphusen i såväl Åsögatan 192 som 194 att totalrenoveras till en budgeterad kostnad om cirka 1 000 Kkr.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 988 889
Årets resultat	<u>419 668</u>
	4 408 557

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråkstagande ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	./0
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan (budget/stadgar)	285 000
Balanserat resultat	<u>4 123 557</u>
	4 408 557

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

**HSB Brf Åsöberget i Stockholm**

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 901 731	2 887 621
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 507 436	-1 393 476
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-122 715	-117 612
Avskrivningar	Not 3	-352 592	-358 523
Summa fastighetskostnader		-1 982 743	-1 869 611
Rörelseresultat		918 988	1 018 010
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	3 512	2 822
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-520 311	-562 820
Summa finansiella poster		-516 799	-559 998
Resultat efter finansiella poster		402 189	458 012
Inkomstskatt		0	17 351
Årets resultat		402 189	475 363

**HSB Brf Äsöberget i Stockholm**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	23 938 452	24 278 285
Mark och markanläggningar	Not 7	3 062 701	3 064 018
Inventarier	Not 8	0	11 442
		<u>27 001 153</u>	<u>27 353 745</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 001 653</u>	<u>27 354 245</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 365	2 205
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 369 727	1 053 720
Övriga fordringar	Not 10	0	2 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	71 993	110 373
		<u>1 445 085</u>	<u>1 169 100</u>
Kassa och bank	Not 12	1 080	1 062
Summa omsättningstillgångar		<u>1 446 165</u>	<u>1 170 162</u>
Summa tillgångar		<u>28 447 818</u>	<u>28 524 407</u>

**HSB Brf Äsöberget i Stockholm**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 118 002	5 118 002
Underhållsfond		1 500 857	1 215 857
		<u>6 618 859</u>	<u>6 333 859</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 988 889	3 798 526
Årets resultat		402 189	475 363
		<u>4 391 078</u>	<u>4 273 889</u>
Summa eget kapital		<u>11 009 937</u>	<u>10 607 748</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	16 390 009	16 895 761
Leverantörsskulder		147 846	209 637
Skatteskulder		11 473	9 798
Fond för inre underhåll		239 071	245 415
Övriga skulder	Not 15	7 302	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	642 180	556 048
Summa skulder		<u>17 437 881</u>	<u>17 916 659</u>
Summa eget kapital och skulder		28 447 818	28 524 407
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		29 817 600	29 817 600
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		29 858 600	29 858 600
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Brf Åsöberget i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	402 189	458 012
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	352 592	358 523
Inkomstskatt	0	17 351
Kassaflöde från löpande verksamhet	754 781	833 886
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	40 022	-27 383
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	26 974	72 987
Kassaflöde från löpande verksamhet	821 777	879 490
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-505 752	-505 752
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-505 752	-505 752
Årets kassaflöde	316 025	373 738
Likvida medel vid årets början	1 054 782	681 044
Likvida medel vid årets slut	1 370 807	1 054 782

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

**HSB Brf Äsöberget 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 100-årig rak plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 15-50 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

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 %.

Föreningen har inget skattemässigt underskott.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	50 000	50 000
Sociala kostnader	16 067	16 067
Övrigt	450	450
	<u>66 517</u>	<u>66 517</u>
Revisorer		
Föreningsvald	3 500	3 500
Totalt	<u>70 017</u>	<u>70 017</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Brf Åsöberget i Stockholm**

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 717 148	2 717 148
Hyror	135 291	134 319
Övriga intäkter	49 616	36 496
Bruttoomsättning	2 902 055	2 887 963
Avgifts- och hyresbortfall	-300	-300
Hyresförluster	-24	-42
	2 901 731	2 887 621
Not 2 Drift		
Personalkostnader	70 017	70 017
Fastighetsskötsel och lokalvård	192 588	151 400
Reparationer	304 029	143 910
El	82 258	88 484
Uppvärmning	443 705	537 179
Vatten	95 447	77 388
Sophämtning	36 379	40 264
Fastighetsförsäkring	44 617	41 312
Kabel-TV	76 628	75 213
Övriga avgifter	4 025	9 697
Förvaltningsarvoden	106 586	102 828
Övriga driftskostnader	51 157	55 784
	1 507 436	1 393 476
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	275 403	275 403
Om- och tillbyggnad	64 430	64 430
Markanläggningar	1 317	1 317
Inventarier	11 442	17 373
	352 592	358 523
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 141	2 080
Ränteintäkter skattekonto	9	300
Övriga ränteintäkter	362	442
	3 512	2 822
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	519 527	562 820
Övriga räntekostnader	784	0
	520 311	562 820



HSB Brf Åsöberget i Stockholm

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	29 535 950	29 535 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 535 950	29 535 950
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 257 665	-4 917 832
Årets avskrivningar	-339 833	-339 833
Utgående avskrivningar	-5 597 498	-5 257 665
Bokfört värde	23 938 452	24 278 285
Taxeringsvärde		
Byggnader	47 815 000	47 815 000
Mark	51 400 000	51 400 000
	99 215 000	99 215 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	3 045 580	3 045 580
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	26 340	26 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 071 920	3 071 920
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 902	-6 585
Årets avskrivningar	-1 317	-1 317
Utgående avskrivningar	-9 219	-7 902
Bokfört värde	3 062 701	3 064 018
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	74 476	74 476
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 476	74 476
Ingående avskrivningar	-63 034	-45 661
Årets avskrivningar	-11 442	-17 373
Utgående avskrivningar	-74 476	-63 034
Bokfört värde	0	11 442
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	0	2 802
	0	2 802
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Ekonomisk förvaltning	0	26 598
Fastighetsförsäkring	46 848	44 617
Kabel TV	19 723	19 157
Hissar serviceavtal	0	16 876
Övrigt	5 422	3 125
	71 993	110 373
Not 12 Kassa och bank		
Nordea	1 080	1 062
	1 080	1 062



Org Nr: 716417-8258

HSB Brf Åsöberget i Stockholm

Noter 2012-12-31 2011-12-31

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 118 002	0	1 215 857	3 798 526	475 363
Resultatdisp enl. stämmobeslut			285 000	190 363	-475 363
Årets resultat					402 189
Belopp vid årets slut	5 118 002	0	1 500 857	3 988 889	402 189

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788157750	3,00%	2014-06-18	6 305 672	257 376
Nordea Hypotek	39788164919	2,95%	2013-08-21	4 947 337	248 376
Nordea Hypotek	39788284175	2,95%	2013-08-21	4 000 000	0
Nordea Hypotek	39788513263	2,95%	2013-08-21	1 137 000	0
				16 390 009	505 752

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 15 884 257

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 861 249

Not 15 Övriga skulder

Skattekonto	7 302	0
	7 302	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	48 643	50 823
Förutbetalda hyror och avgifter	299 321	333 233
El	7 405	6 580
Fjärrvärme	84 004	77 794
Löpande underhåll	40 500	0
Revision	8 500	8 500
Vatten	0	7 263
Styrelsearvode	50 000	50 000
Revisorsarvode	3 500	3 500
Upplupen arbetsgivaravgift arvoden	16 000	16 000
Städning	1 027	942
Snörenhållning	81 956	0
Övriga upplupna kostnader	1 324	1 413
	642 180	556 048

Stockholm, den 2013-04-23

Bengt Hebel

Johan Kaijser

Maria Gaenger

Martin Rohart

Robin Olsen

Birgitta Preussner

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

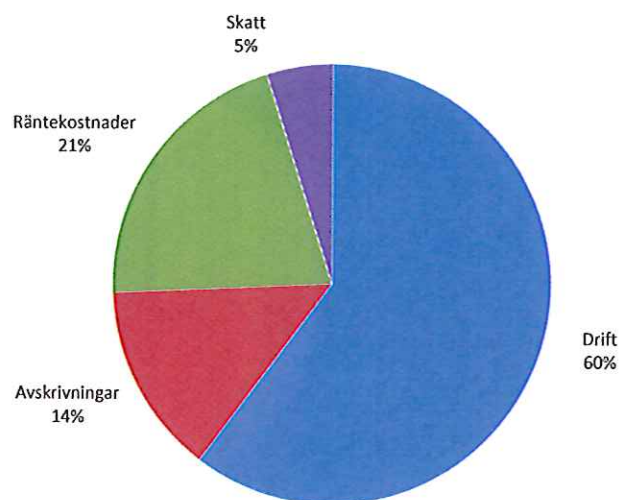
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

KRISTER RAGNARSSON

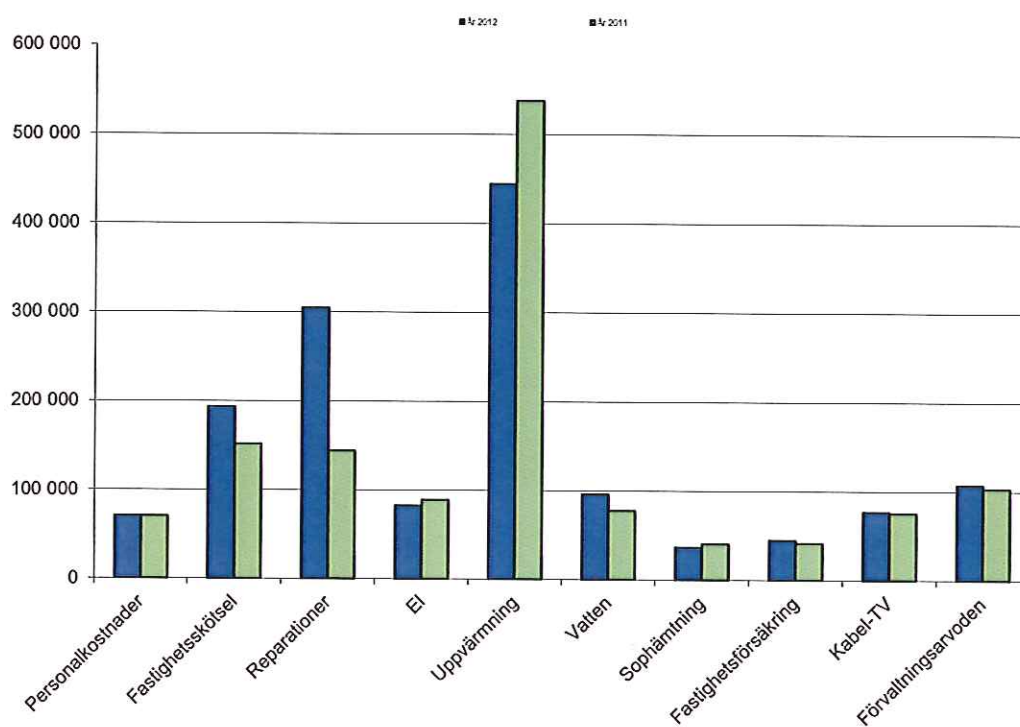


HSB Brf Åsöberget i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Åsöberget i Stockholm, org.nr. 716417-8258

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åsöberget 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 Brf Åsöberget 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 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 /

Birgitta Preussner
BIRGITTA PREUSSNER

Av föreningen vald
revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor