

HSB Brf Pargas



Årsredovisning 2012

KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s Brf Pargas nr 195 i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 11 juni 2013 kl. 19.00.

Plats: Brf Akallahöjdens föreningslokal, Pargasgatan 27 – OBSERVERA PLATSEN!!

Kaffe med tilltugg serveras från kl. 18.30.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet och tillika fungera som rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av årets resultat enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och –suppleanter
15. Val av revisor och –suppleant
16. Val av distriktsombud och -suppleanter
17. Val av valberedning
18. Avslutning

Vid stämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin röst genom ombud endast genom make/maka, med medlemmen varaktigt sammanboende närstående eller annan medlem. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Ombud skall visa upp skriftlig dagtecknad fullmakt.

MEDTAG BOSTADSRÄTTSBEVIS ELLER ÖVERLÅTELSEAVTAL!

Kista i maj 2013/Styrelsen

Uppsättes 13-05-28



Org Nr: 716416-6501

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

Org.nr: 716416-6501

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Pargas nr 195 (716416-6501) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Pargas 1 (Mhg 6-16) och Pargas 2 (Mhg 18-28) som byggdes år 1977-78 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i HSB:s försäkringsbolag. I försäkringen ingår även momenten: Br-tillägg för alla boende, styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2012-10-09.

Taxeringsvärde: 129 995 000 kr fördelat på byggnader 102 400 000 kr och mark 27 595 000.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2012-05-29. På stämman deltog 38 st röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 293 medlemmar

Styrelsens övriga kommentarer:

Styrelse

Hans Ohlsson	Ordförande
Anders Hansson	Sekreterare
Herbert Silbermann	v. ordförande
Susanne Lindblom	Ledamot
Lars Juselius	Ledamot
Britta Eriksson	Ledamot
Jan Olofsson	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Styrelsesuppleanter har varit Lucas Held och Mattias Strandberg.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma:
Britta Eriksson, Susanne Lindblom och Herbert Silbermann.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Leif Held med Sohrab Ehsanzamir som suppleant valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs distriktsråd

Föreningens representanter i distriktsrådet har varit: Ordinarie: Britta Eriksson, Herbert Silbermann, Susanne Lindblom och Lars Juselius.

Suppleanter: Anders Hansson, Hans Ohlsson, Mattias Strandberg, Lucas Held och Hala Hrant.

Valberedning

Har varit Marie-Louise Larsson (sammankallande), Jan-Erik Gustavsson och Hans Westerlund.

Studie- och Fritidsverksamhet

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 233 medlemslägenheter har under året 24 överlåtits.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
233	lägenheter (bostadsrätt)	18 322
13	lokaler (hyresrätt)	1 393

Taxeringsvärdet är 129 995 000 kr varav byggnadsvärdet är 102 400 000 kr.

I föreningens fastigheter finns 109 garageplatser som hyrs ut till medlemmar. Föreningen har 26 st avgiftsbelagda gästparkeringar.

Samtliga gästplatser administreras av Parking Partner AB.

Förvaltning

Den ekonomiska, administrativa och delvis tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm ekonomiska förening, totalt pris 949 375 kr. Trappstädning och inre renhållning till en kostnad om 372 672 kr. Miljöstation har kostat 110 273 kr.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 120 499 kr i arvoden och till revisorn 9 500 kr i arvode. På detta har lagts 31 036 kr i sociala kostnader.

Ekonomi

	2 012	2 011	2 010	2 009	2008	2007
Resultat och ställning			12		11	11
Nettoomsättning tkr	14 739	13 747	823	11 273	753	416
Rörelseresultat tkr	4 125	2 966	-699	337	882	2 449
			-1		-1	
Resultat efter finansiella poster tkr	1 795	778	527	-1 130	342	665
			58		53	54
Balansomslutning tkr	61 265	59 174	313	52 709	093	293
Avgifts- & hyresbortfall tkr	28	17	159	307	28	30
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	702	670	619	581	567	553
Fond för yttre underhåll, tkr	1 023	644	619	1 412	2 760	2 095

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som uppdaterats löpande. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplan förnyas (elektronisk) och uppdateras löpande.

Brf Pargas är medlem i Akalla-Husby Nätort Ekonomisk Förening (AHN).
AHN har nätadress: www.ahn.se
Föreningen är ansluten till AHN:s kabeltv-nät sedan den första maj 2004.

Styrelsens övriga kommentarer:

Ett gästrum på Mariehamngatan 8 har iordningställt för våra medlemmar och kan bokas mot en avgift om 150 kr per dygn. Under hösten 2012 påbörjades renoveringen av planteringen mellan M24-26 samt renoveringen av grovtvättstugan och bastun.

Brf Pargas har tecknat avtal fr.o.m. 2012-01-01 med HSB avseende teknisk förvaltning (1 år), administrativ förvaltning (2år) samt ekonomisk förvaltning (2 år).

Aktiviteter

- Hemsidan uppdateras löpande.
- Nätadress: www.pargas.se
- PargasNytt ha utkommit med 3 nummer under året
- Köpare kallas till enskilt informationsmöte innan de godkänns som medlemmar.

Avgifter och hyror

Avgifterna har inte höjts under 2012

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2013:

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på ca 457 810 kr före avlyft från fond för yttre underhåll. För 2013 har budgeterats en avsättning till fond för yttre underhåll med 1 000 000 kr.

Under 2010 och i januari-februari 2011 förhandlade vi med Nordea. Föreningen har lån enligt tabell:

Nominellt belopp	Avslut år månad
10 000 000	2014-03-31
10 000 000	2015-03-31
10 000 000	2016-03-31
9 000 000	2018-03-29
7 500 000	2020-03-30
5 300 000	3 månaders låsning

Framtida underhåll

Hissar kommer att kontrolleras och eventuell ombyggnad måste ske på grund av nya hissregler. Kostnaden beräknas till ca 300 000 kr per hiss (12 hissar). Eventuell ombyggnad kommer ske i takt med större underhållsarbeten.

Övrigt

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 1 152 797
Årets resultat	<u>1 795 020</u>
Utgående resultat	642 223

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	- 201 901
Överföring till fond	1 174 000
Balanserat resultat	<u>- 329 876</u>
	642 223

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

Befintlig fond för yttre underhåll uppgår till kr 1 023 236.

Fonden måste byggas upp för kommande planerade åtgärder enligt befintlig underhållsplan. 

Kista den 28 maj 2013
HSB:s Bostadsrättsförening Pargas i Stockholm

Styrelsen



Hans Ohlsson
Ordförande



Anders Hansson
Sekreterare



Britta Eriksson
Ledamot



Herbert Silberman
Ledamot



Susanne Lindblom
Ledamot



Lars Juselius
Ledamot



Jan Olofsson
Ledamot HSB



**HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm**

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	14 739 358	13 746 835
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-9 137 656	-8 985 852
Planerat underhåll		-201 901	-551 122
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-397 995	-383 316
Avskrivningar	Not 3	-877 230	-860 565
Summa fastighetskostnader		<u>-10 614 782</u>	<u>-10 780 855</u>
Rörelseresultat		4 124 576	2 965 979
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	16 622	11 145
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 346 177	-2 198 891
Summa finansiella poster		<u>-2 329 556</u>	<u>-2 187 746</u>
Årets resultat		1 795 020	778 233

**HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	52 825 736	53 702 966
Inventarier	Not 7	0	0
		<u>52 825 736</u>	<u>53 702 966</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	10 700	10 700
		<u>10 700</u>	<u>10 700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>52 836 436</u>	<u>53 713 666</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		64 286	64 925
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 805 822	3 906 159
Övriga fordringar	Not 9	82 303	151 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	727 254	646 914
		<u>7 679 666</u>	<u>4 769 232</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	500	466
Kassa och bank	Not 12	748 515	690 845
Summa omsättningstillgångar		<u>8 428 680</u>	<u>5 460 543</u>
Summa tillgångar		<u>61 265 116</u>	<u>59 174 209</u>

**HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm****Balansräkning** **2012-12-31** **2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

3 778 700 3 778 700

Underhållsfond

1 023 236 644 358

4 801 936 4 423 058*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 152 797 -1 552 153

Årets resultat

1 795 020 778 233

642 223 -773 919

Summa eget kapital

5 444 159 3 649 139**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 14 51 800 000 51 800 000

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 15 0 1 234

Leverantörsskulder

1 038 761 722 154

Skatteskulder

0 54 272

Fond för inre underhåll

905 726 876 573

Övriga skulder

Not 16 112 397 70 343

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17 1 964 073 2 000 494

Summa skulder

55 820 957 55 525 070**Summa eget kapital och skulder****61 265 116 59 174 209****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

58 821 000 58 821 000

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

58 821 000 58 821 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

**HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 795 020	778 233
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	877 230	860 565
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 672 250	1 638 798
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 770	253 824
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	295 886	-7 403 509
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 957 367	-5 510 887
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	7 486 330
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	7 486 330
Årets kassaflöde	2 957 367	1 975 443
Likvida medel vid årets början	4 597 470	2 622 027
Likvida medel vid årets slut	7 554 837	4 597 470

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

**HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 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 50-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-30 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 har ökat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 34 994 472 kr .

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	120 499	250 000
Sociala kostnader	31 036	73 615
	<u>151 535</u>	<u>323 615</u>
Revisorer		
Föreningsvald	9 500	11 250
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	12 999	11 868
Sociala kostnader	4 084	3 729
Utbildning	0	1 250
	<u>17 083</u>	<u>16 847</u>
Totalt	<u>178 118</u>	<u>351 712</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

elf

**HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm**

Noter	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 858 288	12 274 026
Hyror	1 237 083	1 152 357
Bredband	6 860	450
Återbetalning arbetsgivaravgifter 2004-2007	0	7 413
Övriga intäkter innehåller rättning av felaktigt uppbokade Arvoden med 145 877 kr	795 236	459 817
Bruttoomsättning	<u>14 897 467</u>	<u>13 894 063</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-28 278	-17 482
Hyresförluster	-86	-1
Avsatt till inre fond	-129 745	-129 745
	<u>14 739 358</u>	<u>13 746 835</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	178 118	351 712
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 139 486	1 162 776
Reparationer	891 726	803 766
El	471 296	479 610
Uppvärmning	2 600 439	2 591 565
Vatten	488 739	451 503
Sophämtning	406 820	387 271
Fastighetsförsäkring	159 491	147 782
Kabel-TV	322 705	202 205
Övriga avgifter	423 163	427 011
Förvaltningsarvoden	625 304	564 491
Tomträtsavgäld	1 064 219	1 067 509
Övriga driftskostnader	366 151	348 652
	<u>9 137 656</u>	<u>8 985 852</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	294 407	277 742
Om- och tillbyggnad	582 823	582 823
	<u>877 230</u>	<u>860 565</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	13 494	6 682
Ränteintäkter skattekonto	405	1 019
Övriga ränteintäkter	2 722	3 445
	<u>16 622</u>	<u>11 145</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 516 655	1 586 350
Ränteswap kostnader	825 367	565 665
Övriga räntekostnader	4 155	46 876
	<u>2 346 177</u>	<u>2 198 891</u>

**HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	61 444 817	61 444 817
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 444 817	61 444 817
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 741 851	-6 881 286
Årets avskrivningar	-877 230	-860 565
Utgående avskrivningar	-8 619 081	-7 741 851
Bokfört värde	52 825 736	53 702 966
Taxeringsvärde		
Byggnader	102 400 000	102 400 000
Mark	27 595 000	27 595 000
	<u>129 995 000</u>	<u>129 995 000</u>
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	35 121	41 371
Årets investeringar	0	-6 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 121	35 121
Ingående avskrivningar	-35 121	-41 371
Avyttringar/utrangeringar	0	6 250
Utgående avskrivningar	-35 121	-35 121
Bokfört värde	0	0
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	10 700	10 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 700	10 700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i AHN Akalla Husby Nätort	10 000	10 000
Andel i Fonus	200	200
	<u>10 700</u>	<u>10 700</u>
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	27 931	0
Skattekonto	54 006	86 899
Övriga fordringar	366	64 336
	82 303	151 235
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga Förutbetalda kostnader	2 063	0
Stockholm Stad Tomträtt	266 725	266 725
Västerort Städ	0	31 120
Securitas Bevakning	36 738	68 996
Entré och Reklamattan	0	6 442
HSB Försäkring	164 381	159 491
HSB Stockholm	87 523	0
Com Hem	66 405	0
ISS Sopsug	74 742	71 183
Upplupna intäkter	28 677	42 957
	727 254	646 914
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Fonus medlemskonto	500	466
	500	466

**HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm****Noter** **2012-12-31** **2011-12-31****Not 12 Kassa och bank**

Handkassa		3 247	871
Nordea Sparkonto		117 679	115 658
Nordea checkräkningskredit		6	0
Nordea Företagskonto		61 864	8 597
Swedbank		565 719	565 719
		748 515	690 845

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 778 700	644 358	-1 552 153	778 233
Resultatdisp enl. stämmobeslut		378 878	399 355	-778 233
Årets resultat				1 795 020
Belopp vid årets slut	3 778 700	1 023 236	-1 152 797	1 795 020

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea Hypotek	39788538665	*	2,00%	2013-04-06	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788542557	*	2,00%	2013-04-06	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788542565	*	2,00%	2013-04-06	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788573967	*	2,00%	2013-04-06	9 000 000	0
Nordea Hypotek	39788573975	*	2,00%	2013-04-06	7 500 000	0
Nordea Hypotek	39788573983		2,82%	2013-03-08	5 300 000	0
				51 800 000	0	

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 51 800 000Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 51 800 000

*De rörliga lånen i Nordea

(Nominellt belopp per 31 dec 10 000 000 kr) har ränteswapats till bundna räntan 3,65% förfaller 31 mars 2014

(Nominellt belopp per 31 dec 10 000 000 kr) har ränteswapats till bundna räntan 3,83% förfaller 30 mars 2015

(Nominellt belopp per 31 dec 10 000 000 kr) har ränteswapats till bundna räntan 3,93% förfaller 29 mars 2016

(Nominellt belopp per 31 dec 9 000 000 kr) har ränteswapats till bundna räntan 4,03% förfaller 29 mars 2018

(Nominellt belopp per 31 dec 7 500 000 kr) har ränteswapats till bundna räntan 4,04% förfaller 30 mars 2020

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Av kontrakterad Checkkredit Nordea	3 000 000	3 000 000
Utnyttjad Checkräkningskredit	0	1 234

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	16 574	38 445
Momsskuld	95 823	31 898
	112 397	70 343

**HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm****Noter** **2012-12-31** **2011-12-31****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	51 909	42 873
Förutbetalda hyror och avgifter	1 222 817	1 250 550
HSB Stockholm	176 590	2 017
Fortum fjärrvärme	396 568	315 941
Elkostnad	43 775	46 369
BoRevision	17 000	16 000
Stockholm Vatten	34 194	30 941
Netip AB	0	6 000
DJ Vent AB	0	19 688
Rörex i Stockholm	0	26 125
Arvoden och arbetsgivaravgifter	0	145 876
Parking Partner	0	50 000
Övriga upplupna kostnader	21 220	48 114
	1 964 073	2 000 494

Stockholm, den 2013-05-28

Anders Hansson

Lars Juselius

Britta Eriksson

Hans Ohlsson

Herbert Silbermann

Jan Olofsson

Susanne Lindblom

Vår revisionsberättelse har 31-05-2013 lämnats beträffande denna årsredovisning

Lars P. Held

Av föreningen vald revisor

Elias NesruBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm, org.nr. 716416-6501

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 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 Pargas nr 195 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 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 31/05-2013

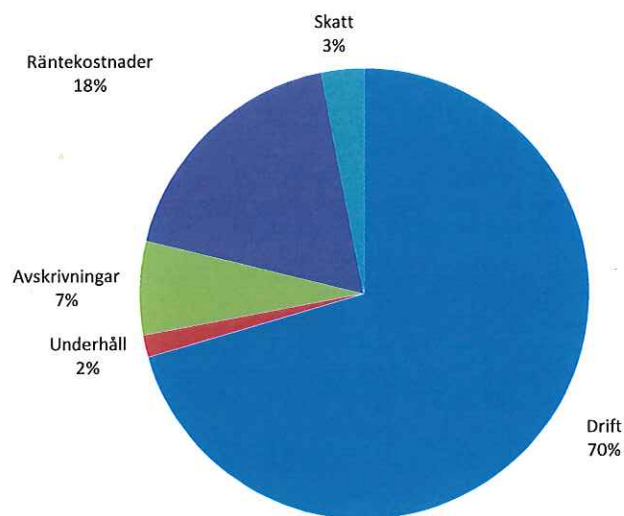
Av föreningen vald
revisor

Elias Nesru

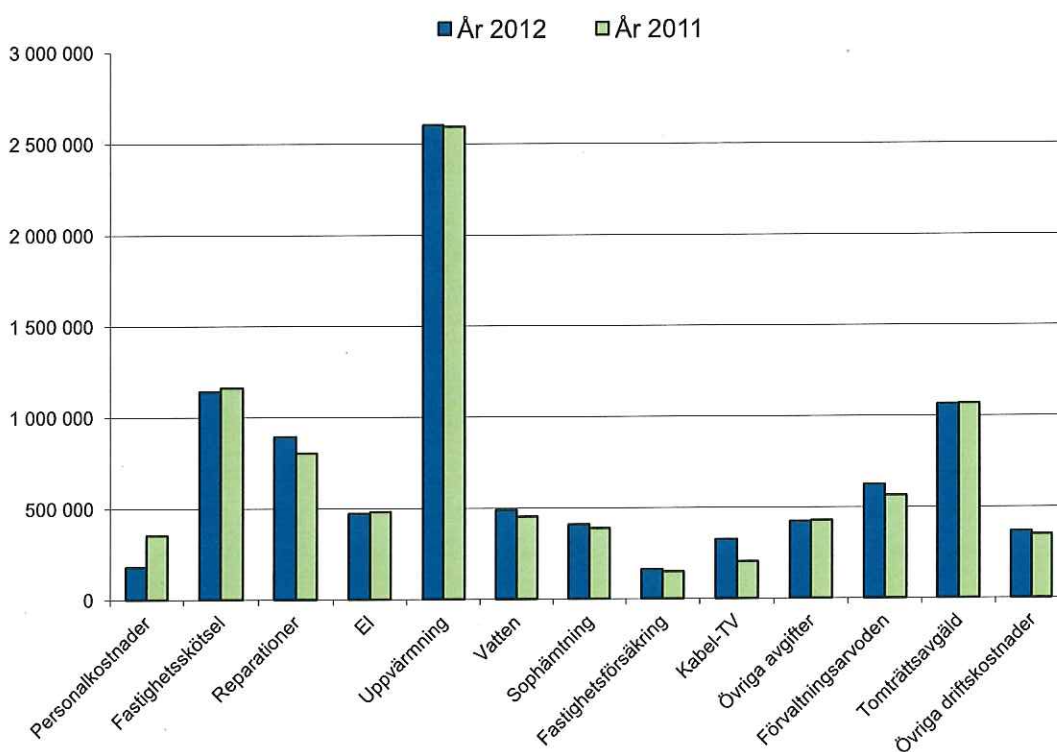
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 redo-

visas 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 avspecifikation 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 pantar avser i föreningens fall de pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

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" x12 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/bostadsrättshavare 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 boendodemokrati.

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 insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....
(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)



HSB Bostadsrättsförening Pargas