



Org Nr: 769612-1271

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna**

Org.nr: 769612-1271

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Årsredovisning

För HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna, orgnr 769612-1271.

Styrelsen för BRF Röda Kvarn i Solna får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2011 – 31 december 2011

Förvaltningsberättelsen

Föreningen bildades den 15 januari 2005 och registrerades den 14 februari 2005. Föreningen bildades i syfte att äga och förvalta fastigheten Filmstaden 21 i Gamla Filmstaden, Solna kommun. Bostadsrättsföreningen innehåller 69 lägenheter i loftgångshus fördelade på 5 våningar + källare och 2 trappuppgångar samt 4 uthyrningslokaler (fn uthyrda till 2 hyresgäster).

Medlemmar

Vid årets utgång utgjordes föreningen av 111 boende medlemmar samt 1 övrig medlem. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Styrelse

Bostadsrättsföreningens styrelse har haft följande sammansättning under året:

Ordförande	Gunilla Andersson
Ledamot	Sanjeewa Withana
Ledamot	Bo Reimer
Ledamot	Ercan Aziman
Ledamot	Eva Hofberg (HSB:s representant)
Suppleant	Birgitta Axner
Suppleant	Thomas Granath
Suppleant	Bertil Pettersson

Firmatecknare

Föreningen har tecknats av Gunilla Andersson, Sanjeewa Withana, Bo Reimer och Ercan Aziman, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Christer Schön med Ann Zachrisson som suppleant, valda av bostadsrättsföreningen, samt en revisor hos BoRevision AB, utsedd av HSB:s Riksförbund.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden. Den 11 maj hölls ordinarie föreningsstämma.

Samarbetskommitté

Under verksamhetsåret har följande personer ingått i Samarbetskommittén: Riitta Waldner som varit sammankallande, Rune Lundkvist, Birgitta Lönnberg, Teddie Hellsen, Eva Sellenius och Richard Söderberg.

Under året har gårdsaktiviteter ordnats vid 3 tillfällen; dels en Vårfest i maj, en städdag 30/10 samt Glöggfest i december.

Valberedning

I valberedningen har Olof Söderberg, Tusca Sepp Norda och Pia Holmstedt ingått.

Produktionen

Föreningen är bildad för att svara för en del av byggnationen i Gamla Filmstaden som är beläget vid Näckrosens tunnelbanestation i Solna kommun. Gamla Filmstaden var under en stor del av nittonhundratalet Sveriges motsvarighet till Hollywood men filmproduktionen flyttades ut från området under 1970-talet. Numera är dock SF tillbaka i Gamla Filmstaden och dess huvudkontor är beläget här med ca 300 anställda. Därtill har beretts plats för småföretag i såväl nya som gamla byggnader. Visionen har varit att bygga en bro mellan historia och framtid i svensk filmproduktion.

Gamla Filmstaden är ett samarbetsprojekt mellan HSB Stockholm och Skanska Nya Hem och dessa två aktörer bildade ett kommanditbolag för att sköta produktionen – Gamla Filmstaden Exploaterings KB.

Samfällighetsförening

Bostadsrättsföreningen ingår i en samfällighetsförening som förvaltar två gemensamhetsanläggningar. Filmstaden Ga:1 omfattar fem garage med tillhörande ramper och portar. Filmstaden Ga:2 omfattar följande anordningar:



- Grönområden
- Vägar
- Belysning
- Parkeringsplatser på mark
- Kanaliseringsrör för data- och telekommunikation
- Ledningar för vatten från Solna Vattens förbindelsepunkt i fastighetsgräns för Filmstaden 15 till respektive avstyckad fastighetsgräns, spillvatten, dagvatten med tillhörande fördröjningsmagasin.

Fastighetsförsäkring

Inför första inflyttning tecknades fastighetsförsäkring med HSB Försäkrings AB. Denna försäkring innehåller även Bostadsrättstillägg vilket innebär att enskild bostadsrättsinnehavare inte behöver ha det tillägget i sin egen hemförsäkring.

Förvaltningsavtal

Bostadsrättsföreningen har avtal tecknat med HSB om förvaltning. Det avtalet omfattar även administrativ och ekonomisk förvaltning. Avtal är förlängt med HSB Mark för skötsel av gården och ytorna runt huset.

Ekonomi

Brf Röda Kvarn visar för verksamhetsåret 2011 ett positivt resultat på 99 807 vilket framgår av bilagda Årsredovisning.

Föreningens skattemässiga underskott uppgår vid utgången av räkenskapsåret till 3 508 547.

Händelser under 2011

Under året har en Medlemsinformation i pappersform tillkommit för att informera medlemmarna om vad som sker i föreningen. Hemsidan har omarbetats en del och nästa steg (länk finns) är att ha en koppling till Facebook för att kunna lämna snabb information om något viktigt händer.

Aktuella och kommande händelser 2012

Under våren kommer föreningen att övergå till matavfallssortering på frivillig basis.

Årsavgifterna höjs med 3 % från 1/1 2012.

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	701 328
Årets resultat	<u>99 807</u>
	801 135

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond	0
Överföring till fond enl ek plan	173 000
Balanserat resultat	<u>628 135</u>
	801 135

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





Org Nr: 769612-1271

HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	5 050 086	4 693 858
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 036 201	-1 874 651
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-80 083	-105 795
Avskrivningar	Not 3	-373 417	-365 514
Summa fastighetskostnader		<u>-2 489 701</u>	<u>-2 345 960</u>
Rörelseresultat		2 560 385	2 347 898
Finansiella poster			
Räntetäckter och liknande resultatposter	Not 4	2 632	2 223
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 463 210	-2 367 693
Summa finansiella poster		<u>-2 460 578</u>	<u>-2 365 470</u>
Resultat efter finansiella kostnader		99 807	-17 572
Inkomstskatt		0	-161 197
Årets resultat		99 807	-178 769



Org Nr: 769612-1271

HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna**Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 129 736 384 130 109 801

Mark och markanläggningar

Not 7 55 000 000 55 000 000

184 736 384 185 109 801*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

184 736 884 185 110 301**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 214 46

Avräkningskonto HSB Stockholm

705 816 1 156 787

Övriga fordringar

Not 9 44 622 42 716

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 191 897 159 837

943 550 1 359 386

Kassa och bank

Not 11 100 831 7 208

Summa omsättningstillgångar

1 044 380 1 366 595**Summa tillgångar**

185 781 264 186 476 896



Org Nr: 769612-1271

HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna**Balansräkning** **2011-12-31** **2010-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser	124 772 000	124 772 000
Underhållsfond	498 099	329 099
	<u>125 270 099</u>	<u>125 101 099</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	701 328	1 049 097
Årets resultat	99 807	-178 769
	<u>801 135</u>	<u>870 328</u>

Summa eget kapital 126 071 235 125 971 428

Skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	58 459 040	59 062 780
Leverantörsskulder		136 085	149 473
Skatteskulder		19 317	183 666
Övriga skulder	Not 14	37 717	41 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 057 870	1 067 669
Summa skulder		<u>59 710 029</u>	<u>60 505 468</u>

Summa eget kapital och skulder **185 781 264** **186 476 896**

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	64 966 000	64 966 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	64 996 000	64 996 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Org Nr. 769612-1271

HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna

Kassaflödesanalys	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	99 807	-17 572
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	373 417	365 514
Inkomstskatt	0	-161 197
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>473 224</u>	<u>186 745</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-35 134	583 524
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-191 699</u>	<u>-161 942</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	246 391	608 327
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-603 740</u>	<u>-103 740</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-603 740	-103 740
Årets kassaflöde	-357 349	504 587
Likvida medel vid årets början	1 163 996	659 408
Likvida medel vid årets slut	806 647	1 163 996

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

82



Org Nr: 769612-1271

HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna

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 annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 20 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i år enligt föreningens ekonomiska plan.

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 %.

Föreningens skattemässiga underskott är förändrat ifrån föregående år och uppgår vid utgången av räkenskapsåret till 3 508 547 kr.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	65 000	64 200
Sociala kostnader	21 454	21 428
	<hr/>	<hr/>
	86 454	85 628
Revisorer		
Föreningsvald	4 000	4 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	1 200	0
Sociala kostnader	377	0
Övriga personalkostnader	627	
	<hr/>	<hr/>
	2 204	0
Totalt	<hr/>	<hr/>
	92 658	89 628

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



Org Nr: 769612-1271

HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna

Noter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 166 916	4 006 764
Hyror	621 684	542 486
Övriga Intäkter	106 078	76 674
Återbet arbetsgivaravgift 2009	1 564	0
Intäkt resultatfördelning i garage	43 380	0
Ellintäkt från samfälligheten för garaget	110 479	67 968
Bruttoomsättning	<u>5 050 101</u>	<u>4 693 892</u>
Hysesförluster	-15	-34
	5 050 086	4 693 858
Not 2 Drift		
Personalkostnader	92 658	89 628
Fastighetsskötsel och lokalvård	330 118	305 166
Reparationer	238 890	136 614
* El	166 182	67 485
Uppvärmning	493 911	570 457
Vatten	98 022	100 553
Sophämtning	131 695	128 548
Fastighetsförsäkring	39 342	39 341
Kabel-TV	63 120	59 774
Övriga avgifter	136 875	142 273
Förvaltningsarvoden	151 802	146 953
Övriga driftskostnader	93 586	87 857
	<u>2 036 201</u>	<u>1 874 651</u>
* I beloppet ingår korrigerig från 2010-05-01		
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	324 017	316 114
Om- och tillbyggnad	49 400	49 400
	<u>373 417</u>	<u>365 514</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 581	1 435
Ränteintäkter skattekonto	0	85
Övriga ränteintäkter	1 051	703
	<u>2 632</u>	<u>2 223</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 816 013	895 995
Erhållna räntebidrag	-90 323	-158 063
Ränteswap kostnader	736 988	1 627 820
Övriga räntekostnader	532	1 941
	<u>2 463 210</u>	<u>2 367 693</u>



Org Nr: 769612-1271

HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna

Noter	2011-12-31	2010-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	131 134 000	131 134 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 134 000	131 134 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 024 199	-658 685			
Årets avskrivningar	-373 417	-365 514			
Utgående avskrivningar	-1 397 616	-1 024 199			
Bokfört värde	129 736 384	130 109 801			
Taxeringsvärde					
Byggnader	75 400 000	75 400 000			
Mark	25 778 000	25 778 000			
Garage 11,5% av 15 915 000	1 830 225	1 830 225			
	103 008 225	103 008 225			
Not 7 Mark och markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde mark	55 000 000	55 000 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 000 000	55 000 000			
Bokfört värde	55 000 000	55 000 000			
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	44 622	42 716			
	44 622	42 716			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	11 038	16 640			
Com Hem	16 027	15 690			
HSB Försäkring	42 812	39 342			
Filmstadens Samfällighetsförening	110 479	67 968			
Upplupna intäkter	11 541	20 197			
	191 897	159 837			
Not 11 Kassa och bank					
Handkassa	368	5 000			
Nordea	100 463	2 208			
	100 831	7 208			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl.	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets Ingång	124 772 000		329 099	1 049 097	-178 769
Vinstdisp enl. stämmobeslut			169 000	-347 769	178 769
Årets resultat					99 807
Belopp vid årets slut	124 772 000		498 099	701 328	99 807



Org Nr: 769612-1271

HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i SolnaNoter 2011-12-31 2010-12-31**Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788522629	3,33%	Rörligt	16 900 000	0
Nordea Hypotek	39788522645	3,41%	2012-01-03	16 900 000	0
Nordea Hypotek	39788550215	3,41%	2012-01-03	19 500 000	0
Nordea Hypotek	39788552773	3,45%	Rörligt	5 159 040	400 000
				58 459 040	400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 58 059 040Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 56 459 040

De rörliga lånen i Nordea

(Nominellt belopp per 31 december 16 900 000kr) har ränteswapats till bundna räntan 3,59% förfaller 5 juni 2019

(Nominellt belopp per 31 december 19 500 000kr) har ränteswapats till bundna räntan 3,77% förfaller 4 juli 2017

(Nominellt belopp per 31 december 16 900 000kr) har ränteswapats till bundna räntan 4,01% förfaller 3 sept 2013

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Moms	<u>37 717</u>	<u>41 880</u>
	37 717	41 880

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	322 672	229 920
Förutbetalda hyror och avgifter	459 144	423 151
Räntekostnader Swap	66 200	168 651
Norr Energi fjärrvärme	63 205	87 513
Vattenfall	9 191	3 374
HSB Stockholm	4 347	8 759
Filmstadens Samfällighet förnyelsefond	30 315	30 315
Upplupna Arvoden	69 000	64 000
Upplupna Arbetsglivaravgifter	21 680	21 428
Solstigen Bygg	0	14 233
Övriga upplupna kostnader	<u>12 116</u>	<u>16 325</u>
	1 057 870	1 067 669

Stockholm, den 2012-04-09

Bo Reimer

Ercan Aziman

Eva Hofberg

Gunilla Andersson

Sanjeewa Withana

Vår revisionsberättelse har 2012-04-23 lämnats beträffande denna årsredovisning

Bernadette Larsson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna

Organisationsnummer 769612-1271

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om årsredovisningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23/4 2012

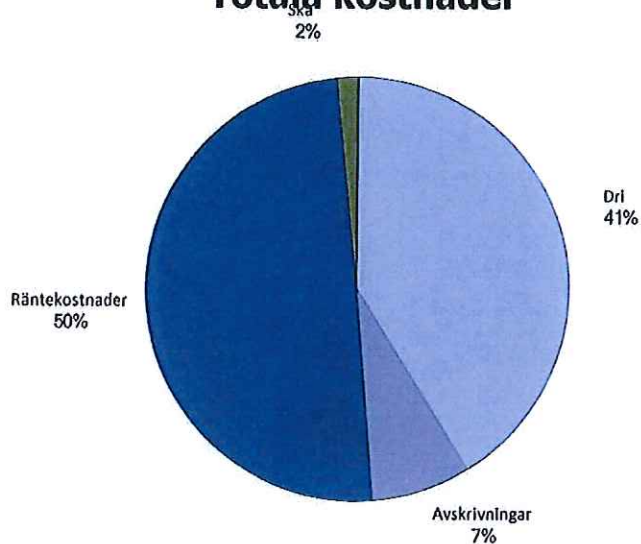

Av föreningen vald revisor


Bernadette Larsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

