



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

2012-01-01 - 2012-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna**

		<b>2012-01-01</b>	<b>2011-01-01</b>
		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>5 143 837</b>	<b>5 050 086</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 893 917	-2 036 201
Planerat underhåll		-89 568	0
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-80 082	-80 083
Avskrivningar	Not 3	<u>-381 517</u>	<u>-373 417</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-2 445 084</u>	<u>-2 489 701</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 698 753</b>	<b>2 560 385</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	2 247	2 632
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-2 634 328</u>	<u>-2 463 210</u>
Summa finansiella poster		<u>-2 632 081</u>	<u>-2 460 578</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>66 672</b>	<b>99 807</b>

**HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 129 354 867 129 736 384

Mark och markanläggningar

Not 7 55 000 000 55 000 000

---

184 354 867 184 736 384*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

---

500 500

Summa anläggningstillgångar

---

184 355 367 184 736 884**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

50 632 1 214

Avräkningskonto HSB Stockholm

757 101 705 816

Övriga fordringar

Not 9 32 923 44 622

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 132 377 191 897

---

973 033 943 550

Kassa och bank

Not 11 106 861 100 831

Summa omsättningstillgångar

---

1 079 894 1 044 380**Summa tillgångar**

---

**185 435 261 185 781 264**

**HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

*Bundet eget kapital*

Insatser

124 772 000

124 772 000

Underhållsfond

671 099

498 099

---

125 443 099

---

125 270 099*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

628 135

701 328

Årets resultat

66 672

99 807

---

694 807

---

801 135

Summa eget kapital

---

126 137 907

---

126 071 235**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 13

58 059 040

58 459 040

Leverantörsskulder

138 490

136 085

Skatteskulder

0

19 317

Övriga skulder

Not 14

28 979

37 717

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 070 845

1 057 870

Summa skulder

---

59 297 354

---

59 710 029**Summa eget kapital och skulder**

---

**185 435 261**

---

**185 781 264****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

64 966 000

64 966 000

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

64 966 000

64 966 000

**Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

**HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	66 672	99 807
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	381 517	373 417
Kassaflöde från löpande verksamhet	448 189	473 224
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	21 802	-35 134
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-12 675	-191 699
Kassaflöde från löpande verksamhet	457 315	246 391
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-400 000	-603 740
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	-603 740
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>57 315</b>	<b>-357 349</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>806 647</b>	<b>1 163 996</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>863 962</b>	<b>806 647</b>

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



## 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 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 är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 4 368 997 kr.

### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden styrelse	65 000	65 000
Sociala kostnader	21 680	21 454
Utbildning	2 500	0
	<u>89 180</u>	<u>86 454</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	4 000	4 000
<b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>		
Löner och ersättningar	0	1 200
Sociala kostnader	0	377
Övriga personalkostnader	0	627
	<u>0</u>	<u>2 204</u>
<b>Totalt</b>	<u>93 180</u>	<u>92 658</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



**HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna**

<b>Noter</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 292 028	4 166 916
Hyror	637 644	621 684
Övriga intäkter	214 169	261 501
Bruttoomsättning	<u>5 143 841</u>	<u>5 050 101</u>
Hyresförluster	<u>-4</u>	<u>-15</u>
	<b>5 143 837</b>	<b>5 050 086</b>
<b>Not 2      Drift</b>		
Personalkostnader	93 180	92 658
Fastighetsskötsel och lokalvård	297 058	330 118
Reparationer	157 060	238 890
El	81 365	166 182
Uppvärmning	577 124	493 911
Vatten	97 573	98 022
Sophämtning	135 499	131 695
Fastighetsförsäkring	42 812	39 342
Kabel-TV	64 495	63 120
Övriga avgifter	127 906	136 875
Förvaltningsarvoden	150 263	151 802
Övriga driftskostnader	69 583	93 586
	<u>1 893 917</u>	<u>2 036 201</u>
<b>Not 3      Avskrivningar</b>		
Byggnader	332 117	324 017
Om- och tillbyggnad	49 400	49 400
	<u>381 517</u>	<u>373 417</u>
<b>Not 4      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 775	1 581
Ränteintäkter skattekonto	112	0
Övriga ränteintäkter	361	1 051
	<u>2 247</u>	<u>2 632</u>
<b>Not 5      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 771 123	1 816 013
Erhållna räntebidrag	0	-90 323
Ränteswap kostnader	860 450	736 988
Övriga räntekostnader	2 755	532
	<u>2 634 328</u>	<u>2 463 210</u>

**HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna**

<b>Noter</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>		
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>				
Ingående anskaffningsvärde	131 134 000	131 134 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 134 000	131 134 000		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 397 616	-1 024 199		
Årets avskrivningar	-381 517	-373 417		
Utgående avskrivningar	-1 779 133	-1 397 616		
<b>Bokfört värde</b>	<b>129 354 867</b>	<b>129 736 384</b>		
<b>Taxeringsvärde</b>				
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		
<b>Not 7 Mark och markanläggningar</b>				
Ingående anskaffningsvärde mark	55 000 000	55 000 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 000 000	55 000 000		
<b>Bokfört värde</b>	<b>55 000 000</b>	<b>55 000 000</b>		
<b>Not 8 Aktier, andelar och värdepapper</b>				
Ingående anskaffningsvärde	500	500		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500		
Andel i HSB Stockholm	500	500		
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>				
Skattefordringar	658	0		
Skattekonto	32 265	44 622		
	32 923	44 622		
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
Com Hem	16 701	16 027		
HSB Försäkring	43 977	42 812		
B2 Bredbandsbolaget	9 835	0		
Filmstadens Samfällighetsförening	46 915	110 479		
Övriga förutbetalda kostnader	14 949	11 038		
Övriga upplupna intäkter	0	11 541		
	132 377	191 897		
<b>Not 11 Kassa och bank</b>				
Handkassa	368	368		
Nordea	106 493	100 463		
	106 861	100 831		
<b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	124 772 000	498 099	701 328	99 807
Resultatdisp enl. stämmobeslut		173 000	-73 193	-99 807
Årets resultat				66 672
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>124 772 000</b>	<b>671 099</b>	<b>628 135</b>	<b>66 672</b>



**HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna****Noter****2012-12-31 2011-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer		Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
*Nordea Hypotek	39788522629	3-mån	2,34%	2013-03-03	16 900 000	0
*Nordea Hypotek	39788522645	3-mån	2,33%	2013-03-05	16 900 000	0
*Nordea Hypotek	39788550215	3-mån	2,49%	2013-01-04	19 500 000	0
Nordea Hypotek	39788552773	3-mån	2,49%	2013-01-04	4 759 040	400 000
					<b>58 059 040</b>	<b>400 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

57 659 040

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

56 059 040

\*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 sep 2013

**Not 14 Övriga skulder**

Moms	28 979	37 717
	<b>28 979</b>	<b>37 717</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	210 816	322 672
Räntekostnader Swap	162 313	66 200
Norrenergi Fjärrvärme	88 957	63 205
Vattenfall	9 801	9 191
HSB Stockholm	26 534	4 347
Filmstadens Samfällighetsförening förnyelsefond garage	12 075	30 315
Upplupna Arvoden	65 000	69 000
Upplupna Arbetsgivaravgifter	21 680	21 680
Förutbetalda hyror och avgifter	452 914	459 144
Övriga upplupna kostnader	20 755	12 116
	<b>1 070 845</b>	<b>1 057 870</b>

Stockholm, den 2012-04-17

Bertil Pettersson

Bo Reimer

Eva Hofberg

Sanjeewa Withana

Thomas Granath

Vår revisionsberättelse har

lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna, org.nr. 769612-1271

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna 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 Röda Kvarn i Solna 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 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 /

Av föreningen vald  
revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor



## Till BoRevision AB

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31. Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning. Därmed ger den en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per bokslutsdagen samt resultatet av verksamheten för räkenskapsåret och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Samtidigt bekräftar vi att det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Styrelsen bekräftar dessutom, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen eller ev. anställda är inblandade och som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Styrelsen har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial inklusive underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter, inga väsentliga uppgifter har utelämnats och inget byte av redovisningsprinciper har skett under räkenskapsåret utöver vad som angivits i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts. Det har inte förekommit några överträdelse av sådana föreskrifter från tillsynsmyndigheter som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de hade överträtts.
- Styrelsen intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av lämnade uppgifter i årsredovisningen.
- Föreningen har på ett lämpligt sätt bokfört eller i årsredovisningen lämnat upplysningar om samtliga skulder och ansvarsförbindelser.
- Styrelsen har informerat revisorerna om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter. Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Inga skadeståndskrav eller andra rättsliga krav har tagits emot eller förväntas avseende händelser före årsredovisningens avgivande utöver vad som framgår av årsredovisningen.

Stockholm den

Styrelsens ordförande