

HSB Brf Pargas



Årsredovisning
2013

Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Brf Pargas nr 195 i Stockholm Kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 3 juni 2014 kl. 19:00.

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

Kaffe med tilltugg serveras från kl. 18:30

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämma
3. Anmälan av ordförandes 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. Revisoreernas 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 arvode
14. Val av styrelseledamöter och –suppleanter
15. Val av revisor och –suppleant
16. Val av distriktsombud och –supplenter
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 2014/Styrelsen

Uppsättes 14-05-20



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

2013-01-01 - 2013-12-31

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L' followed by a horizontal stroke.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Pargas nr 195 (716416-6501) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse 2013

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 Folksam. I försäkringen ingår även momenten: bostadsrättstillägg för alla boende, styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2013-10-04
Taxeringsvärde: 128 162 000 kr fördelat på byggnader 98 567 000 kr och mark 29 595 000 kr.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2013-06-11. På stämman deltog 37 st röstberättigade medlemmar varav ingen med fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 309 medlemmar

Styrelsens övriga kommentarer:

Styrelse

Hans Ohlsson	Ordförande
Anders Hansson	Sekreterare
Mattias Strandberg	V. ordförande
Herbert Silbermann	Ledamot
Susanne Lindblom	Ledamot
Lars Juselius	Ledamot
Jan Olofsson	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Styrelsesuppleanter har varit Lucas Held och Britta Eriksson

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma:
Hans Ohlsson, Anders Hansson och Lars Juselius

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Leif Held med Nanna Franzén 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.

Valberedning

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

Studie- och Fritidsverksamhet

Föreningen har bidragit till Ekenseniörernas verksamhet samt gett Akalla By ett ekonomiskt bidrag.

Brf Pargas har tillsammans med AHN och ABF genomfört ett antal utbildningar i dataanvändning för seniorer.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 233 medlemslägenheter har under året 21 överlåtits.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
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.

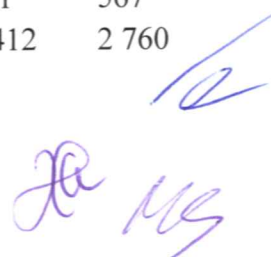
Förvaltning

Den ekonomiska, administrativa och delvis tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm ekonomiska förening, totalt pris 966 905 kr. Trappstädning och inre renhållning till en kostnad om 382 021 kr. Miljöstation har kostat 120 889 kr.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 131 998 kr i arvoden och till revisorn 9 500 kr i arvode. På detta har lagts 36 173 kr i sociala kostnader.

Ekonomi

Resultat och ställning	2 013	2 012	2 011	2 010	2 009	2 008
Nettoomsättning tkr	15 638	14 739	13 747	12 823	11 273	11 753
Rörelseresultat tkr	3 333	4 124	2 966	-699	337	882
Resultat efter finansiella poster tkr	1 050	1 795	778	-1 527	-1 130	-1 342
Balansomslutning tkr	62 951	61 265	59 174	58 313	52 709	53 093
Avgifts- & hyresbortfall tkr	36	28	17	159	307	28
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	701	701	670	619	581	567
Fond för yttre underhåll, tkr	1 995	1 023	644	619	1 412	2 760



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.

Genomförda underhållsåtgärder

Takfläktar har bytts ut.

Spolning av balkongerna och loftgångsplåtar genomfördes under första halvåret.

Garagens plåttak har bytts ut.

Husgrunden och tegelfasaden vid Mhg 14 och Mhg 20 har haft sprickor som åtgärdats.

Mögelangrepp i omklädningsrum och bastu åtgärdades bl.a. genom en extra öppning i omklädningsrummet för frånluftsevakuering och mögelsansering.

Renovering av planteringen mellan entréerna från gården till Mhg 24 och Mhg 26 slutfördes.

Dräneringsarbeten har genomförts kring Mhg 12 och 22.

Styrelsens övriga kommentarer:

Fyra lägenheter samt tvättstugan på M14 har vattenskadats pga. läckage i en varmvattenledning mellan plan 4 och 3. Läckaget var inte stort men då det tog lång tid innan skadan upptäcktes blev vattenskadan omfattande.

I samband med renoveringen beslöt styrelsen att byta den aktuella stammen. HSB Konsult uppdrogs att göra en besiktning av stammen samt av ett antal lägenheter. Samtidigt togs rördelar om hand som sågades upp för att få en bättre bild på stammens status.

Enligt HSB konsult är våra stammar i gott skick och stambyte bedöms först bli aktuell om 10 till 15 år. Vissa delar av vattenrören kan dock vara en riskfaktor. En utvärdering skall ske om hur man bäst bevakar ev. läckage som medför risk för en större vattenskada. En möjlighet är att installera fuktsensorer på känsliga ställen.

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.

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 2013

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2014:

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på ca 2 671 000 kr före avlyft från fond för yttre underhåll. För 2014 har budgeterats en avsättning till fond för yttre underhåll med 1 000 000 kr. Inga planerade avgiftshöjningar finns för närvarande.

Föreningen har för närvarande lån genom Nordea enligt nedanstående tabell:

Nominellt belopp	Avslut år månad
10 000 000	3 månaders låsning
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.

Vi kommer under 2014 fortsätta arbetet med att renovera våra gårdar. Näst på tur står området mellan Mhg 18-20 samt staketet på branten mellan Mhg 12-22.

Vi kommer genomföra en Obligatorisk Ventilations-Kontroll (OVK), med tillhörande kanalrensning, vilket har att göra med bytet av fläktar under 2013.

Övrigt

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 329 876
Årets resultat	<u>1 050 106</u>
Utgående resultat	720 230

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	- 793 777
Överföring till fond	930 000
Balanserat resultat	<u>584 007</u>
	720 230

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



HSBs Brf Pargas
Org. Nr716416-6501

Befintlig fond för yttre underhåll uppgår till kr 1 995 335

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

Kista den 8 maj 2014
HSB:s Bostadsrättsförening Pargas i Stockholm

Styrelsen



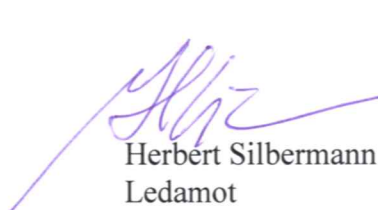
Hans Ohlsson
Ordförande



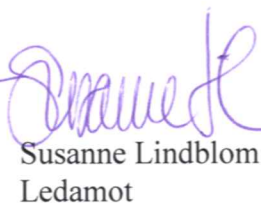
Anders Hansson
Sekreterare



Mattias Strandberg
Ledamot



Herbert Silbermann
Ledamot



Susanne Lindblom
Ledamot



Lars Juselius
Ledamot

Jan Olofsson
Ledamot HSB



**HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm**

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	15 638 186	14 739 358
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-10 162 635	-9 137 656
Planerat underhåll		-793 777	-201 901
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-343 550	-397 995
Avskrivningar	Not 3	-911 483	-877 230
Summa fastighetskostnader		-12 211 445	-10 614 782
Bruttoresultat		3 426 741	4 124 576
Jämförelsestörande poster	Not 4	-92 800	0
Rörelseresultat		3 333 941	4 124 576
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	29 670	16 622
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 313 504	-2 346 177
Summa finansiella poster		-2 283 835	-2 329 556
Årets resultat		1 050 106	1 795 020



Org Nr: 716416-6501

HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm**Balansräkning****2013-12-31 2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 7 52 408 953 52 825 736

Inventarier

Not 8 0 0

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 9 215 630 0

52 624 583 52 825 736*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 10 10 700 10 700

10 700 10 700

Summa anläggningstillgångar

52 635 283 52 836 436**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

87 940 64 286

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 841 923 6 805 822

Placeringskonto HSB Stockholm

4 014 466 0

Övriga fordringar

Not 11 14 915 82 303

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 1 540 898 727 254

9 500 142 7 679 666

Kortfristiga placeringar

Not 13 500 500

Kassa och bank

Not 14 815 479 748 515

Summa omsättningstillgångar

10 316 121 8 428 680**Summa tillgångar**

62 951 404 61 265 116



Org Nr: 716416-6501

HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm**Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

3 778 700

3 778 700

Underhållsfond

1 995 335

1 023 236

5 774 0354 801 936*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-329 876

-1 152 797

Årets resultat

1 050 106

1 795 020

720 230642 223

Summa eget kapital

6 494 2655 444 159**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16

51 800 000

51 800 000

Leverantörsskulder

528 714

1 038 761

Fond för inre underhåll

978 108

905 726

Övriga skulder

Not 17

125 727

112 397

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

3 024 589

1 964 073

Summa skulder

56 457 13855 820 957**Summa eget kapital och skulder****62 951 404****61 265 116****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

58 821 000

58 821 000

58 821 000

58 821 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*



Org Nr: 716416-6501

HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm**Kassaflödesanalys**

2013-01-01	2012-01-01
2013-12-31	2012-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster

1 050 106	1 795 020
-----------	-----------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

911 483	877 230
---------	---------

Återförda Avskrivningar

-13 700	0
---------	---

Kassaflöde från löpande verksamhet

1 947 889	2 672 250
-----------	-----------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

-769 909	-10 770
----------	---------

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

636 182	-2 702 880
---------	------------

Kassaflöde från löpande verksamhet

1 814 161	-41 399
-----------	---------

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter

-696 630	0
----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamhet

-696 630	0
----------	---

Finansieringsverksamhet

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

0	0
---	---

Årets kassaflöde

1 117 531	-41 399
-----------	---------

Likvida medel vid årets början

7 554 837	7 596 236
-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

8 672 368	7 554 837
-----------	-----------

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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

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 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 22 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 34 169 105 kr.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden styrelse

Sociala kostnader

2013-01-01	2012-01-01
2013-12-31	2012-12-31
131 998	120 499
33 188	31 036
<u>165 186</u>	<u>151 535</u>

Revisorer

Föreningsvald

9 500

9 500

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar

Sociala kostnader

9 500	12 999
2 985	4 084
<u>12 485</u>	<u>17 083</u>

Totalt

187 171

178 118

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm**

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 858 288	12 858 288
Hyrer	1 321 870	1 237 083
Beräknad ersättning försäkringsbolag vattenskada	1 000 000	0
Vatten, enhetsmätning	87 492	0
Bredband	5 860	6 860
Övriga intäkter	530 716	795 236
Bruttoomsättning	15 804 226	14 897 467
Avgifts- och hyresbortfall	-36 282	-28 278
Hyresförluster	-13	-86
Avsatt till inre fond	-129 745	-129 745
	15 638 186	14 739 358
Not 2 Drift		
Personalkostnader	187 171	178 118
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 066 334	1 139 486
Reparationer	2 023 214	891 726
El	440 303	471 296
Uppvärmning	2 498 470	2 600 439
Vatten	472 671	488 739
Sophämtning	419 857	406 820
Fastighetsförsäkring	164 381	159 491
Kabel-TV	361 544	322 705
Övriga avgifter	446 550	423 163
Förvaltningsarvoden	666 508	625 304
Tomträttsavgäld	1 067 844	1 064 219
Övriga driftskostnader	347 788	366 151
	10 162 635	9 137 656
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	305 160	294 407
Om- och tillbyggnad	606 323	582 823
	911 483	877 230
Not 4 Jämförelsestörande poster		
Restavskrivning Ventilation	92 800	0
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	11 952	13 494
Ränteintäkter HSB placeringskonto	14 466	0
Ränteintäkter skattekonto	309	405
Övriga ränteintäkter	2 943	2 722
	29 670	16 622
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 061 413	1 516 655
Ränteswap kostnader	1 248 716	825 367
Övriga räntekostnader	3 376	4 155
	2 313 504	2 346 177

**HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm**

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	61 444 817	61 444 817
Avyttringar/utrangeringar	-106 500	0
Årets investeringar	587 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 925 817	61 444 817
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 619 081	-7 741 851
Årets avskrivningar	-911 483	-877 230
Avyttringar/utrangeringar	13 700	0
Utgående avskrivningar	-9 516 864	-8 619 081
Bokfört värde	52 408 953	52 825 736
Taxeringsvärde		
Byggnader	98 567 000	102 400 000
Mark	29 595 000	27 595 000
	128 162 000	129 995 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	35 121	35 121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 121	35 121
Ingående avskrivningar	-35 121	-35 121
Utgående avskrivningar	-35 121	-35 121
Bokfört värde	0	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar Stämmor , inglasning balkonger, Dränering	215 630	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	215 630	0
Not 10 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
	10 700	10 700
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	0	27 931
Skattekonto	14 549	54 006
Övriga fordringar	366	366
	14 915	82 303
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	2 802	2 063
Stockholm Stad Tomträtt	266 725	266 725
Securitas Bevakning	38 979	36 738
Fastighetsförsäkring	0	164 381
HSB Stockholm	91 963	87 523
Com Hem	65 687	66 405
ISS Sopsug	74 742	74 742
Upplupna intäkter	1 000 000	28 677
	1 540 898	727 254

**HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm****Noter** **2013-12-31** **2012-12-31****Not 13 Kortfristiga placeringar**

Fonus medlemskonto	500	500
	500	500

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	2 861	3 247
Nordea sparkonto	169 331	117 679
Nordea checkräkningskredit	0	6
Nordea Företagskonto	77 568	61 864
Swedbank	565 719	565 719
	815 479	748 515

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 778 700	1 023 236	-1 152 797	1 795 020
Resultatdisp enl. stämmobeslut		972 099	822 921	-1 795 020
Årets resultat				1 050 106
Belopp vid årets slut	3 778 700	1 995 335	-329 876	1 050 106

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer		Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788538665	*	1,92%	2014-02-26	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788542557	*	1,92%	2014-02-26	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788542565	*	1,91%	2014-02-26	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788573967	*	1,91%	2014-02-26	9 000 000	0
Nordea Hypotek	39788573975	*	1,91%	2014-02-26	7 500 000	0
Nordea Hypotek	39788573983		2,48%	2014-02-26	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 10 000 000 kr) har ränteswapats till bundna räntan 3,65% och förfaller 31 mars 2014

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

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

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

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

Not 17 Övriga skulder

Depositioner	32 966	16 574
Skatteskuld	11 154	0
Utnyttjad Checkräkningskredit (Limit 3 000 000 kr)	1 865	0
Momsskuld	79 742	95 823
	125 727	112 397



Org Nr: 716416-6501

HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm**Noter****2013-12-31 2012-12-31****Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	39 422	51 909
Förutbetalda hyror och avgifter	1 253 580	1 222 817
HSB Stockholm	6 028	176 590
Stockholm Hiss & Elteknik AB	27 218	0
Varsta Mur & Puts	61 200	0
Sune Ström AB	53 750	0
Luleå Energi	73 244	0
Fortum Värme	323 230	396 568
Elkostnad	20 810	43 775
Ragn-Sells AB	10 194	0
PSB Gruppen AB	1 097 197	0
BoRevision	17 000	17 000
Stockholm Vatten	26 125	34 194
Övriga upplupna kostnader	15 591	21 220
	3 024 589	1 964 073

Stockholm, den 2014-05-04

Anders Hansson

Hans Ohlsson

Herbert Silbermann

Jan Olofsson

Lars Juselius

Mattias Strandberg

Susanne Lindblom

Vår revisionsberättelse har 23-5-2014 lämnats beträffande denna årsredovisning

Leif Held

Av föreningen vald revisor

Sajan Singh Dang

BoRevision 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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. 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 2013-12-31 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 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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 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 23/5-2014

Av föreningen vald
revisor

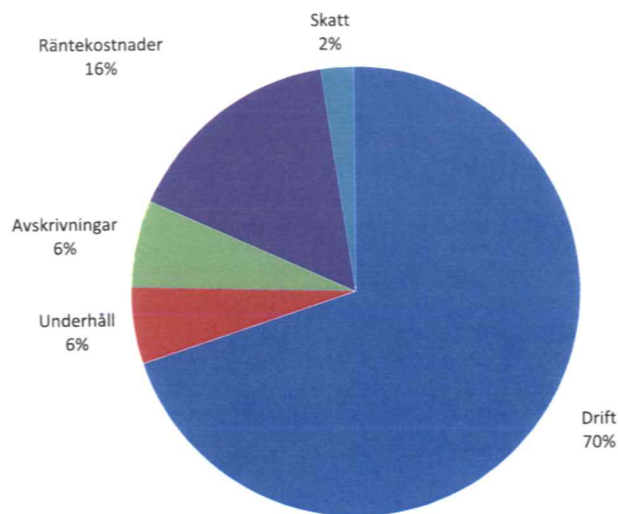
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Sejan Singh Dang

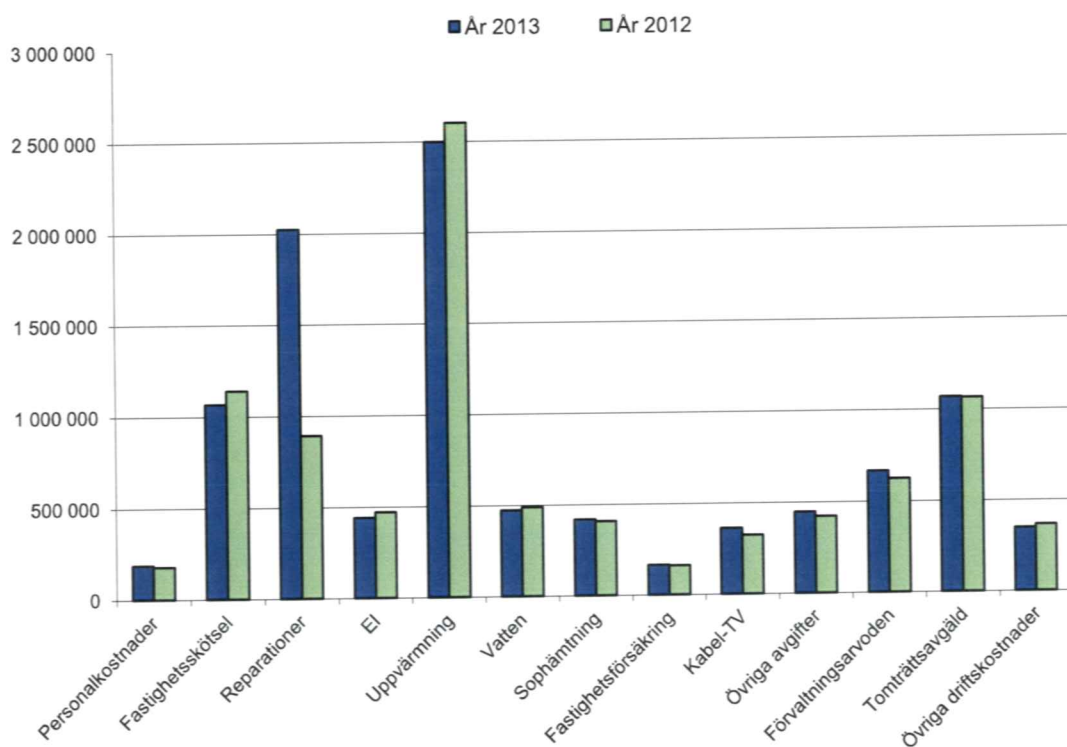


HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

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 avispecifikation 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 panter 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 boendedemokrati.

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 bevitnad)

BRF Pargas

Valberedningens förslag 2014

Ledamöter

Hans Ohlsson	2 år	omval
Anders Hansson	2 år	omval
Lars Juselius	2 år	omval

Suppleanter

Lucas Held	1 år	omval
Britta Eriksson	1 år	omval

Revisor

Leif Held	1 år	omval
-----------	------	-------

Revisorssuppleant

Nanna Franzen	1 år	omval
---------------	------	-------

Valberedningen föreslår **oförändrade arvoden** för 2014 dvs: styrelsen 120 000 kr; revisor 9 700 kr; externa möten 500 kr/möten.

Ordinarie distriktsombud: Herbert Sibermann, Susanne Lindblom, Mattias Strandberg, Lucas Held.

Suppleanter distriktsombud: Anders Hansson, Hans Ohlsson, Britta Eriksson, Lars Juselius.

Marie-Louise Larsson
Hans Westerlund
Jan-Erik Gustafsson