

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Björnen nr 17 i Nynäshamn (712400-1087) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01—2012-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Björnen 17 i Nynäshamn i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1965.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i HSB Försäkrings AB och försäkringen innehåller bostadsrättstillägg.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning i enlighet med föreningens underhållsplan utfördes 2012-09-20

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2012-05-10. På stämman deltog 45 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 113 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

### Styrelse

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Ted Larsson       | ordförande                      |
| Stefan Gottberg   | vice ordförande                 |
| Linnéa Zetterberg | sekreterare                     |
| Göran Blomberg    | ledamot                         |
| Britt Eneborg     | ledamot                         |
| Monica Sandgren   | ledamot                         |
| Barbro Hjalmer    | ledamot utsedd av HSB Södertörn |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Britt Eneborg, Monica Sandgren och Linnéa Zetterberg

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisor har varit Thomas Bork med Håkan Berg som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Ingrid Utberg som sammankallande, samt Majvor Carlsson.

## Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representant(er) i HSB Södertörns fullmäktige har varit Ted Larsson med Stefan Gottberg som suppleant.

## Studie- och fritidsverksamhet

Studieorganisatör har varit Britt Eneborg,  
Fritidskommittén har bestått av Kerstin Larsson, Gerd Rosenberg och Ingrid Sjöo Blomberg

Revisor Thomas Bork och revisorsuppleant Håkan Berg har genomgått revisorskurs.

## Lägenheter och lokaler

Av föreningens 112 medlemslägenheter har under året 11 överlåtits.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| <u>Antal</u> | <u>Benämning</u>         | <u>Total yta (kvm)</u> |
|--------------|--------------------------|------------------------|
| 112          | lägenheter (bostadsrätt) | 7 800                  |
| 3            | lokaler (hyresrätt)      | 100                    |
| 16           | p-platser                |                        |
| 45           | garage                   |                        |

Fritidskommittén har genomfört trevlig grillfest och Luciakaffe för medlemmarna.  
Det har varit boulespel på måndagar och torsdagar på föreningens boulebana.

## Förvaltning

Föreningens fastighetsskötsel har under året ombesörjts av HSB Södertörn. Den tekniska förvaltningen och den ekonomiska förvaltningen av HSB Södertörn. Trappstädning och inre renhållning har skötts av egen lokalvårdare.

Som vicevärd har styrelsen fungerat.

Kostnaderna för föreningens förvaltning framgår av not 2.



## Ekonomi

### Resultat och ställning

|                                                   | 2012    | 2011    | 2010    | 2009    | 2008    |
|---------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                                                   | =====   | =====   | =====   | =====   | =====   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr            | -839,8  | -330,1  | 273,6   | 61,8    | -25,3   |
| Genomsnittlig årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm | 804,5   | 796,5   | 734,1   | 679,7   | 653,6   |
| Vatten, kr/kvm                                    | 50,4    | 43,6    | 38,2    | 39,8    | 38,3    |
| Elektricitet, kr/kvm                              | 77,4    | 88,1    | 73,9    | 76,9    | 7,1     |
| Värme, kr/kvm                                     | 64,4    | 60,0    | 86,6    | 60,3    | 145,1   |
| Räntekostnader, kr/kvm                            | 169,6   | 170,9   | 131,2   | 143,4   | 168,5   |
| Fastighetslån, kr/kvm                             | 4 229,9 | 4 298,9 | 4 076,5 | 3 799,5 | 3 864,9 |
| Saldo fond för yttre underhåll, tkr               | 1 514,3 | 1 416,2 | 892,7   | 900,4   | 499,4   |

Beräkningsgrund för nyckeltalen är fr.o.m. 2009 ändrad så att antal kvm baseras på aktuellt taxeringsbevis. Viss differens kan förekomma jämfört med tidigare år. I fastighetslånen/kvm ingår numera även kortfristig del.

Föreningen har haft fortsatta problem med råttinträngning i låghuset. Lägenhet 100 har totalsanerats och lägenhet 69 (där klarade vi oss med bara badrumme) allt för en total kostnad på 742.000 kr. Där är bl.a. inräknat kostnader för annat boende. Alltsammans på grund av felaktigt utfört stambyte.

Föreningen ligger för närvarande i process med NCC om kostnaderna. Vi anlitar Chouette advokatbyrå och en opartisk besiktningsman från Tyréns samt affärsområdeschefen för projektledare på HSB Södertörn för vår hjälp.

### Väsentliga händelser under året

Kodlås med porttelefoner och digitala informationstavlor med bl.a. tvättstuge- och gästlägenhetsbokning. Vi blev tvungna att investera i en ny DUC i pannrummet, den styr värme och varmvattenproduktion.

### Ombyggnad och underhåll

Värmepumpen som producerar varmvatten fick vi ett totalhaveri på i november. Vi producerar nu allt varmvatten med ett nödsystem via oljepannorna. Upphandling av ny värmepump pågår.

### Aktiviteter

Boulespel två gånger i veckan från maj till november.  
Grillfest i augusti samt luciakaffe.



## Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningen har fullständig sopsortering i ett separat hus på gården.  
Vi har en bergvärmepump som hjälper till med värmeproduktion. Varmvattnet produceras av en värmepump som får energi från 2 stycken frånluftfläktar på taket. Föreningen bytte alla fönster 2010 detta har medfört att oljeförbrukningen minskat med ca 10 m3.  
Vi kyler dessutom 2 stycken kylrum med överskottskyla från borrhålen.  
Vi hade ett tillsynsbesök av Miljö- Hälsa & Samhällsbyggnad. Inspektören hade inget anmärka på.

## Förväntad framtida utveckling

Framtidsutsikterna för föreningen ser goda ut.

## Budget för år 2013

Styrelsen beslutade att höja avgiften med 1.5 %

## Framtida underhåll

Underhåll enligt underhållsplan. Bl.a diverse målningsarbeten.

## Övrigt

Styrelsen vill uppmana medlemmarna att inte slänga för stora saker i grovsoporna t.ex möbler och vitvaror, det blir väldigt dyrt för föreningen att få det bortforslat. Styrelsens förhoppning är att alla medlemmar är mer noggranna vid sopsorteringen. Slå isär eller tryck ihop kartonger mm så håller vi tillsammans ner kostnaderna för renhållning.

## Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | 690 227         |
| Årets resultat      | <u>-839 762</u> |
|                     | -149 535        |

Styrelsen föreslår följande behandling av resultatet:

|                                                                |               |
|----------------------------------------------------------------|---------------|
| Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad    | -744 209      |
| Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | 555 172       |
| Nytt Balanserat resultat                                       | <u>39 502</u> |
|                                                                | -149 535      |

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till 1 325 304 kronor.

Om redovisningsreglerna medgivit justeringar mot Fond för Yttre underhåll direkt i resultaträkningen, hade årets resultat uppgått till -650 725 kronor istället för det redovisade -839 762 kronor.

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

**HSB:s Brf Björnen nr. 17 i Nynäshamn**

| <b>Resultaträkning</b>                     |       | <b>2012-01-01<br/>2012-12-31</b> | <b>2011-01-01<br/>2011-12-31</b> |
|--------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                     | Not 1 | <b>6 435 183</b>                 | <b>6 374 804</b>                 |
| <b>Fastighetskostnader</b>                 |       |                                  |                                  |
| Drift                                      | Not 2 | -4 236 723                       | -3 877 209                       |
| Utfört underhåll                           |       | -744 209                         | -517 633                         |
| Fastighetsskatt                            |       | -171 680                         | -164 624                         |
| Avskrivningar                              | Not 3 | -813 949                         | -816 122                         |
| Summa fastighetskostnader                  |       | -5 966 561                       | -5 375 588                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |       | <b>468 622</b>                   | <b>999 215</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                  |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 4 | 31 525                           | 21 060                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 5 | -1 339 909                       | -1 350 382                       |
| Summa finansiella poster                   |       | -1 308 384                       | -1 329 322                       |
| <b>Årets resultat</b>                      |       | <b>-839 762</b>                  | <b>-330 107</b>                  |



**HSB:s Brf Björnen nr. 17 i Nynäshamn**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2012-12-31</b>        | <b>2011-12-31</b>        |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                          |                          |
| Byggnader och ombyggnader                    | Not 6  | 31 545 719               | 32 293 780               |
| Mark                                         |        | 1 085 100                | 1 085 100                |
| Markanläggningar/-inventarier                | Not 7  | 1 578 948                | 1 628 290                |
| Maskiner och inventarier                     | Not 8  | 9 568                    | 19 137                   |
| Installationer                               | Not 9  | 59 383                   | 3 485                    |
|                                              |        | <u>34 278 717</u>        | <u>35 029 791</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                          |                          |
| Långfristigt värdepappersinnehav             | Not 10 | 40 000                   | 40 000                   |
|                                              |        | <u>40 000</u>            | <u>40 000</u>            |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>34 318 717</u>        | <u>35 069 791</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| Lager                                        | Not 11 | 153 768                  | 219 984                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                          |                          |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        | 100                      | 6 420                    |
| Avräkningskonto HSB Södertörn                |        | 1 152 620                | 669 827                  |
| Övriga fordringar                            | Not 12 | 2 395                    | 2 572                    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 148 469                  | 115 723                  |
|                                              |        | <u>1 303 584</u>         | <u>794 542</u>           |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 14 | 800 000                  | 1 800 000                |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                          |                          |
| Övrigt                                       |        | 9 813                    | 1 205                    |
|                                              |        | <u>9 813</u>             | <u>1 205</u>             |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>2 267 164</u>         | <u>2 815 731</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>36 585 881</u></b> | <b><u>37 885 522</u></b> |

**HSB:s Brf Björnen nr. 17 i Nynäshamn**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2012-12-31</b>        | <b>2011-12-31</b>        |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          | Not 15 |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                          |                          |
| Insatser                                     |        | 710 512                  | 710 512                  |
| Underhållsfond                               |        | 1 514 341                | 1 416 193                |
|                                              |        | <u>2 224 853</u>         | <u>2 126 705</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |        | 690 227                  | 1 118 482                |
| Årets resultat                               |        | -839 762                 | -330 107                 |
|                                              |        | <u>-149 535</u>          | <u>788 375</u>           |
| Summa eget kapital                           |        | <u>2 075 318</u>         | <u>2 915 080</u>         |
| <b>Avsättningar och skulder</b>              |        |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 | 32 849 705               | 33 394 819               |
|                                              |        | <u>32 849 705</u>        | <u>33 394 819</u>        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 566 364                  | 566 352                  |
| Leverantörsskulder                           |        | 454 486                  | 241 667                  |
| Skatteskulder                                |        | 13 318                   | 17 491                   |
| Övriga skulder                               | Not 17 | 5 753                    | 6 195                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 620 937                  | 743 918                  |
|                                              |        | <u>1 660 858</u>         | <u>1 575 623</u>         |
| Summa avsättningar och skulder               |        | <u>34 510 563</u>        | <u>34 970 442</u>        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b><u>36 585 881</u></b> | <b><u>37 885 522</u></b> |
| <b>Poster inom linjen</b>                    |        |                          |                          |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |        |                          |                          |
| Panter för fastighetslån                     |        | 34 819 000               | 34 819 000               |
| <i>varav frigjorda</i>                       |        | 0                        | 0                        |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   |        | 7672                     | 7102                     |

**HSB:s Brf Björnen nr. 17 i Nynäshamn****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en 50-årig rak plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,28 % av anskaffningsvärdet.

**Ombyggnader**

Avskrivning på ombyggnader sker enligt raka avskrivningsplaner som sträcker sig över 10-50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Undantag är datorer som av skrivs av 33,3% per år.

Under 2012 har genomgång av föreningens inventarieförteckning utförts och eventuella utrangeringar gjorts.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkt som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3%

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har en fast anställd kvinnlig lokalvårdare.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

**Förtroendevalda**

Styrelsearvode, fast ersättning

Styrelsearvode, sammanträdesersättning

Revisorsarvode

Löner och andra ersättningar

Sociala kostnader

| 2012-01-01 | 2011-01-01 |
|------------|------------|
| 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| 65 005     | 59 360     |
| 99 101     | 155 820    |
| 4 340      | 10 600     |
| 22 890     | 27 094     |
| 26 316     | 44 510     |
| 217 652    | 297 384    |

**Anställda**

Löner och ersättningar

Sociala kostnader

Pensionskostnader och förpliktelser

|         |         |
|---------|---------|
| 142 241 | 143 954 |
| 47 601  | 42 817  |
| 11 992  | 8 478   |
| 201 834 | 195 248 |

**Totalt**

**419 486      492 632**

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



## HSB:s Brf Björnen nr. 17 i Nynäshamn

| Noter        |                                                   | 2012-01-01<br>2012-12-31 | 2011-01-01<br>2011-12-31 |
|--------------|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                            |                          |                          |
|              | Årsavgifter                                       | 6 274 992                | 6 212 820                |
|              | Hyrer                                             | 159 204                  | 157 979                  |
|              | Övriga intäkter                                   | 11 043                   | 14 061                   |
|              | Hysesbortfall                                     | -10 056                  | -10 056                  |
|              |                                                   | <u>6 435 183</u>         | <u>6 374 804</u>         |
| <b>Not 2</b> | <b>Drift</b>                                      |                          |                          |
|              | Personalkostnader                                 | 419 486                  | 492 632                  |
|              | Fastighetsskötsel, städ och snörenhållning        | 658 762                  | 478 294                  |
|              | Reparationer                                      | 894 328                  | 654 300                  |
|              | El                                                | 611 083                  | 696 181                  |
|              | Uppvärmning                                       | 508 575                  | 474 042                  |
|              | Vatten                                            | 398 454                  | 344 373                  |
|              | Sophämtning                                       | 116 135                  | 117 809                  |
|              | Övriga driftskostnader skötsel                    | 130 793                  | 134 757                  |
|              | Förvaltningsarvoden                               | 220 199                  | 196 881                  |
|              | Övriga driftskostnader                            | 278 908                  | 287 941                  |
|              |                                                   | <u>4 236 723</u>         | <u>3 877 209</u>         |
| <b>Not 3</b> | <b>Avskrivningar</b>                              |                          |                          |
|              | Byggnader och ombyggnader                         | 748 061                  | 748 061                  |
|              | Markanläggningar och -inventarier                 | 49 342                   | 49 342                   |
|              | Maskiner och inventarier                          | 9 569                    | 12 214                   |
|              | Installationer                                    | 6 977                    | 6 505                    |
|              |                                                   | <u>813 949</u>           | <u>816 122</u>           |
| <b>Not 4</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn       | 55                       | 119                      |
|              | Ränteintäkter skattekonto                         | 3                        | 18                       |
|              | Övriga ränteintäkter                              | 31 467                   | 20 923                   |
|              |                                                   | <u>31 525</u>            | <u>21 060</u>            |
| <b>Not 5</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder               | 1 339 750                | 1 350 382                |
|              | Räntekostnader kortfristiga skulder               | 159                      | 0                        |
|              |                                                   | <u>1 339 909</u>         | <u>1 350 382</u>         |



## HSB:s Brf Björnen nr. 17 i Nynäshamn

| Noter                                                             | 2012-12-31        | 2011-12-31        |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>                            |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                        | 40 633 256        | 40 611 381        |
| Årets investeringar                                               | 0                 | 21 875            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                          | <b>40 633 256</b> | <b>40 633 256</b> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                               | -8 339 476        | -7 591 415        |
| Årets avskrivningar                                               | -748 061          | -748 061          |
| Utgående avskrivningar                                            | -9 087 537        | -8 339 476        |
| <b>Bokfört värde</b>                                              | <b>31 545 719</b> | <b>32 293 780</b> |
| Taxeringsvärden för år 2012 fastigheten Björnen nr 17 i Nynäshamn |                   |                   |
| Byggnad - bostäder                                                | 37 000 000        | 37 000 000        |
| Byggnad - lokaler                                                 | 1 428 000         | 1 428 000         |
|                                                                   | <b>38 428 000</b> | <b>38 428 000</b> |
| Mark - bostäder                                                   | 10 600 000        | 10 600 000        |
| Mark - lokaler                                                    | 452 000           | 452 000           |
|                                                                   | <b>11 052 000</b> | <b>11 052 000</b> |
| <b>Taxvärde totalt</b>                                            | <b>49 480 000</b> | <b>49 480 000</b> |
| <b>Not 7 Markanläggningar/-inventarier</b>                        |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                        | 1 975 000         | 1 975 000         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                          | <b>1 975 000</b>  | <b>1 975 000</b>  |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                               | -346 710          | -297 368          |
| Årets avskrivningar                                               | -49 342           | -49 342           |
| Utgående avskrivningar                                            | -396 052          | -346 710          |
| <b>Bokfört värde</b>                                              | <b>1 578 948</b>  | <b>1 628 290</b>  |
| <b>Not 8 Maskiner och inventarier</b>                             |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                        | 329 133           | 311 030           |
| Årets investeringar                                               | 0                 | 18 103            |
| Utrangering inventarier                                           | -192 598          |                   |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                          | <b>136 535</b>    | <b>329 133</b>    |
| Ingående avskrivningar                                            | -309 996          | -297 782          |
| Årets avskrivningar                                               | -9 569            | -12 214           |
| Utrangering inventarier                                           | 192 598           |                   |
| Utgående avskrivningar                                            | -126 967          | -309 996          |
| <b>Bokfört värde</b>                                              | <b>9 568</b>      | <b>19 137</b>     |
| <b>Not 9 Installationer</b>                                       |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                        | 38 334            | 38 334            |
| Årets investeringar, anslagstavlor                                | 62 875            | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                          | <b>101 209</b>    | <b>38 334</b>     |
| Ingående avskrivningar                                            | -34 849           | -28 344           |
| Årets avskrivningar                                               | -6 977            | -6 505            |
| Utgående avskrivningar                                            | -41 826           | -34 849           |
| <b>Bokfört värde</b>                                              | <b>59 383</b>     | <b>3 485</b>      |

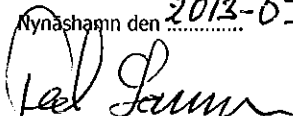
## HSB:s Brf Björnen nr. 17 i Nynäshamn

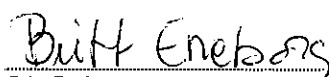
| Noter                                                              | 2012-12-31     | 2011-12-31     |                  |                     |                      |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Not 10 Aktier, andelar och värdepapper</b>                      |                |                |                  |                     |                      |
| Långfristiga värdepappersinnehav m.m. andel HSB Södertörn          | 40 000         | 40 000         |                  |                     |                      |
| <b>Not 11 Lager</b>                                                |                |                |                  |                     |                      |
| Oljelager per 31/12 2012                                           | 153 768        | 219 984        |                  |                     |                      |
| <b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>                       |                |                |                  |                     |                      |
| Skattekonto                                                        | 2 395          | 2 572          |                  |                     |                      |
|                                                                    | <u>2 395</u>   | <u>2 572</u>   |                  |                     |                      |
| <b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>         |                |                |                  |                     |                      |
| Förutbetald fastighetsförsäkring                                   | 83 135         | 80 733         |                  |                     |                      |
| Förutbetald kabel-TV och bredband                                  | 17 308         | 17 232         |                  |                     |                      |
| Förutbetalda förvaltningsavtal                                     | 3 500          | 0              |                  |                     |                      |
| Övriga förutbetalda kostnader, Anticimex 34482 kr, Snöjour 7500 kr | 41 984         | 9 265          |                  |                     |                      |
| Upplupna intäkter                                                  | 2 542          | 8 493          |                  |                     |                      |
|                                                                    | <u>148 469</u> | <u>115 723</u> |                  |                     |                      |
| <b>Not 14 Kortfristiga placeringar</b>                             |                |                |                  |                     |                      |
| Fasträntepaceringar HSB Södertörn, ffd 2013-02-02 800 000 kr 2,20% | 800 000        | 1 800 000      |                  |                     |                      |
| <b>Not 15 Förändring av eget kapital</b>                           |                |                |                  |                     |                      |
|                                                                    | Insatser       | Uppl. avgifter | Underh.- fond    | Balanserat resultat | Årets resultat       |
| Belopp vid årets ingång                                            | 710 512        | 0              | 1 416 193        | 1 118 482           | -330 107             |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut                                        |                |                | 98 148           | -428 255            | 330 107              |
| Årets resultat                                                     |                |                |                  |                     | -839 762             |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                                       | <b>710 512</b> | <b>0</b>       | <b>1 514 341</b> | <b>690 227</b>      | <b>-839 762</b>      |
| <b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>             |                |                |                  |                     |                      |
| Låneinstitut                                                       | Låne nummer    | Ränta          | Konv.datum       | Belopp              | Nästa års amortering |
| Nordea Hypotek AB                                                  | 39788361676    | 4,35%          | 2013-06-19       | 4 890 000           | 120 000              |
| Nordea Hypotek AB                                                  | 39788379915    | 3,00%          | 2013-09-18       | 2 475 000           | 60 000               |
| Nordea Hypotek AB                                                  | 39788389155    | 4,68%          | 2015-01-21       | 5 010 000           | 120 000              |
| Nordea Hypotek AB                                                  | 39788416144    | 4,30%          | 2014-02-19       | 6 000 000           | 0                    |
| Nordea Hypotek AB                                                  | 39788469205    | 3,80%          | 2015-01-21       | 4 219 767           | 80 000               |
| Nordea Hypotek AB                                                  | 39788469213    | 3,29%          | 2014-07-16       | 3 397 552           | 76 352               |
| Nordea Hypotek AB                                                  | 39788573622    | 3,96%          | 2013-02-20       | 2 456 250           | 25 000               |
| Stadshypotek                                                       | 890997         | 3,10%          | 2016-09-30       | 2 505 000           | 25 000               |
| Stadshypotek                                                       | 890998         | 3,27%          | 2017-09-30       | 2 462 500           | 60 012               |
|                                                                    |                |                |                  | <u>33 416 069</u>   | <u>566 364</u>       |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                     |                |                |                  |                     | 32 849 705           |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till          |                |                |                  |                     | 30 584 249           |
| <b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>                          |                |                |                  |                     |                      |
| Källskatt                                                          |                |                |                  | 2 071               | 2 111                |
| Arbetsgivaravgifter                                                |                |                |                  | 3 682               | 3 676                |
| Övriga kortfristiga skulder                                        |                |                |                  | 0                   | 408                  |
|                                                                    |                |                |                  | <u>5 753</u>        | <u>6 195</u>         |

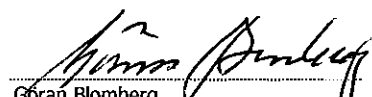
## HSB:s Brf Björnen nr. 17 i Nynäshamn

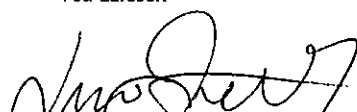
| Noter                                                      | 2012-12-31     | 2011-12-31     |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                |                |
| Upplupna räntekostnader                                    | 139 307        | 125 471        |
| Upplupna personalkostnader                                 | 22 825         | 26 235         |
| Upplupen el                                                | 8 516          | 0              |
| Upplupen sophämtning                                       | 4 700          | 6 436          |
| Beräknat arvode för revision                               | 8 300          | 8 000          |
| Förutbetalda hyror och avgifter                            | 437 290        | 552 651        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 0              | 25 125         |
|                                                            | <b>620 937</b> | <b>743 918</b> |

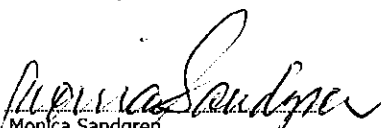
Nynäshamn den 2013-03-25

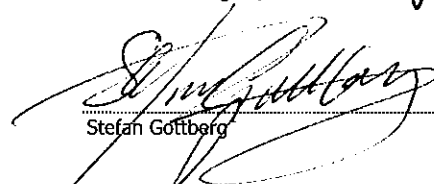
  
 Ted Larsson

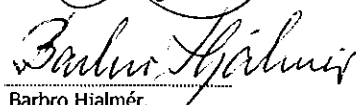
  
 Britt Eneborg

  
 Göran Blomberg

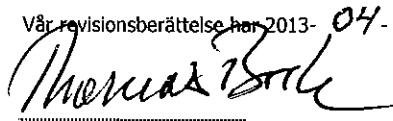
  
 Linnea Zetterberg

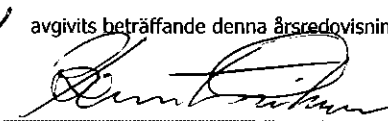
  
 Monica Sandgren

  
 Stefan Gottberg

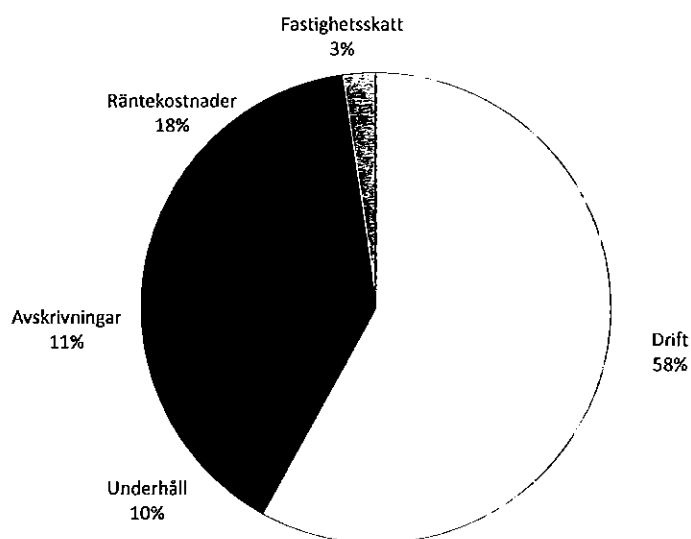
  
 Barbro Hjalmer

Vår revisionsberättelse har 2013-04-11 avgivits beträffande denna årsredovisning.

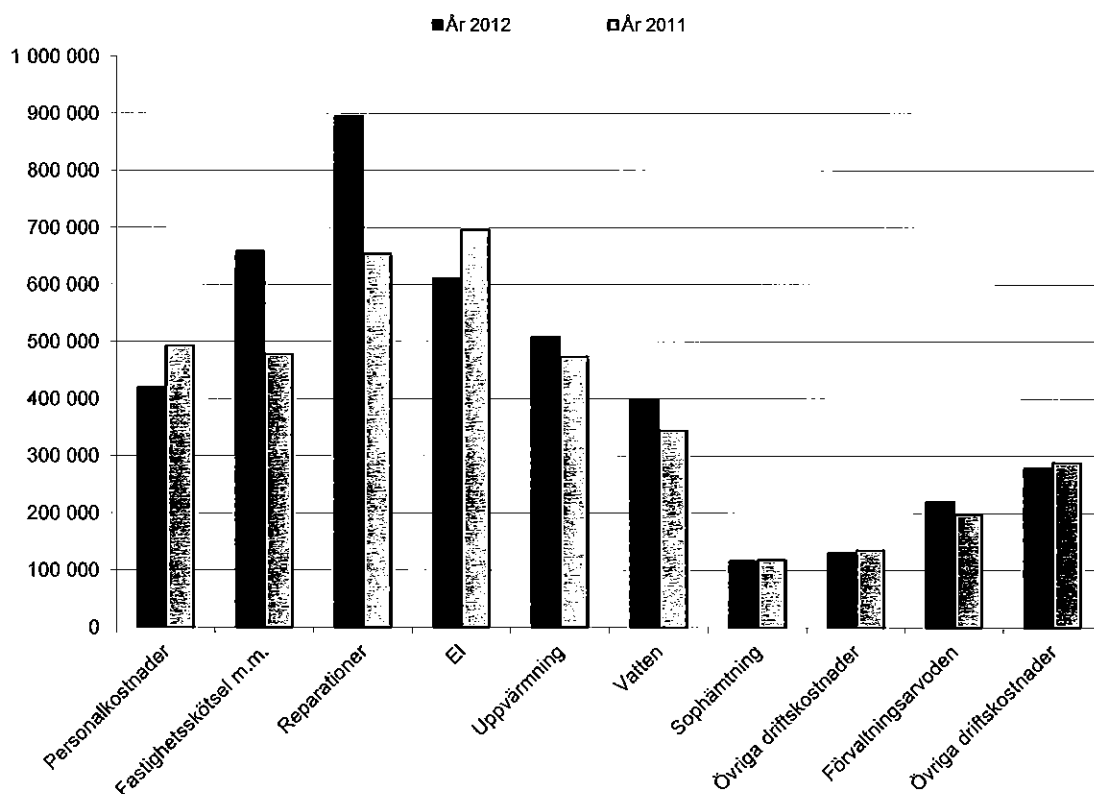
  
 Thomas Bork  
 Av stämman vald revisor

  
 Bernt Eriksson  
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i HSB:s Brf Björnen nr. 17 i Nynäshamn

Organisationsnummer 712400-1087

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Björnen nr. 17 i Nynäshamn för år 2012.

#### 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:s Brf Björnen nr. 17 i Nynäshamn för år 2012.

#### 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.

#### 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 bostadsrättslagen.

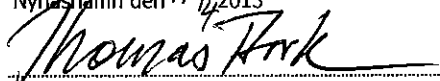
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

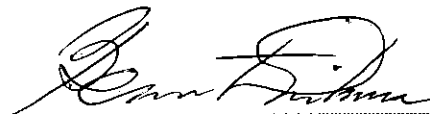
#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nynäshamn den 11/1/2013



Thomas Bork  
Av föreningen vald revisor



Bernt Eriksson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor