



# Årsredovisning 2013



Foto: Staffan Törnqvist

# 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” gånger 12) 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/bostadsrättsinnehavare 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 bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.*



# Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening LÅNGPANNAN i Stockholm kallas härmed till

## **ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

TID: 15 MAJ 2014 KL 1900  
PLATS: VÅRFRUKYRKAN, gamla kyrkosalen  
Fruängens kyrkogata 3

### **DAGORDNING**

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens vinst och förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
14. Val av styrelse
15. Val av revisor och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Erforderligt val av representation i HSB
18. Övriga i kallelsen anmälda ärenden/information från styrelsen
  1. Föreningens ordningsregler
  2. Övernattningslägenhet
19. Stämmans avslutning

Vid stämman kan medlem företrädas av ombud om ombudet är medlemmens maka eller sambo eller om ombudet är medlem i föreningen. Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Om medlem skall företrädas av ombud skall ombudet ha en skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten gäller endast ett år från utfärdandet. Ombud som själv är medlem och har rösträtt på stämma kan rösta för sig själv samt den medlem som företrädes genom fullmakt. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

### **Styrelsen brf. Långpannan**

Vid frågor kontakta styrelsen via kontaktformuläret på hemsidan [www.hannarydh.se](http://www.hannarydh.se)  
eller via e-post [styrelsen@hannarydh.se](mailto:styrelsen@hannarydh.se)



Org Nr: 769609-7448

# Styrelsen för HSB brf Långpannan i Stockholm

Org.nr: 769609-7448

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

# Årsredovisning

Årsredovisning för HSB:s Bostadsrättsförening Långpannan, organisationsnummer 769609-7448 i Stockholm.

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Långpannan i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 till och med 2013-12-31.

## Förvaltningsberättelse 2013

Föreningen bildades 2003-04-08 och registrerades hos Patent-och Registreringsverket 2003-06-26. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Baretten 1 i Brännkyrka församling som består av 8 hus. Det är sammanlagt 180 lägenheter med en yta 11 551,2 kvm. Av dessa är 155 borätter och 25 hyresrätter.

Under året har 23 överlåtelse skett. 20 överlåtelse genom köp, inga arv samt 3 gåvor. Föreningen har sålt en lägenhet.

180 lägenheter är fördelade på följande vis.  
36 lägenheter 1 rum med sovalkov och kök  
72 lägenheter 2 rum och kök  
63 lägenheter 3 rum och kök  
9 lägenheter 4 rum och kök

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam ömsesidig sakförsäkring.

## Ekonomisk Förening

HSBs Brf Långpannan är en ekonomisk förening med styrelsen som ytterst ansvarig. En ekonomisk förening har som främsta syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Varje bostadsrättsinnehavare förvaltar och har ansvaret för skötseln av den lägenhet medlemmen disponerar i föreningen. Standarden i lägenheterna kan vara väldigt varierande.

All fastighetsskötsel, förvaltning, reparationer av fastigheterna (stora som små), graden av service etc. betalas med årsavgifterna. Likaså skatter och andra kostnader som vi inte kan påverka betalas av medlemmarna via årsavgift vilken delas upp i 12 månadsbetalningar.

## Att bo i Bostadsrätt

Enkelt uttryckt, att bo i bostadsrätt innebär att man förfogar över den lägenhet man har köpt. Men det innebär också medlemskap i den bostadsrättsförening till vilken lägenheten hör. Detta medlemskap medför rättigheter, skyldigheter och möjligheter. Att bo i bostadsrätt innebär att samtliga bostadsrättsinnehavare delar på de intäkter och utgifter föreningen har. Vi betalar således inte hyra för våra lägenheter utan årsavgift, årsavgiften delas upp i 12 delbetalningar. Årsavgiften utgår som en kostnad i förhållande till lägenhetens andelstal i föreningen.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2013-05-07.

Närvarande var 23 röstberättigade, varav en (1) fullmakt.

Föreningen hade vid årets slut 206 medlemmar.

## Styrelse

### Innan föreningsstämman 2013

Marie-Louise Holmlund	ordförande
Eira Fuchs	vice ordförande
Staffan Törnqvist	sekreterare
Thoralf Axelsson	ledamot
Carl-Gustav Dahlqvist	ledamot
Lena Lindborg	Utsedd av HSB

Suppleanter  
Jesper Ryderberg  
Dennis Rundqvist

### Efter föreningsstämman 2013

Marie-Louise Holmlund	ordförande
Eira Fuchs	vice ordförande
Staffan Törnqvist	sekreterare
Thoralf Axelsson	ledamot
Carl-Gustav Dahlqvist	ledamot
Lena Lindborg	Utsedd av HSB

Suppleanter  
Jesper Ryderberg  
Dennis Rundqvist

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

## Firmatecknare

### Innan föreningsstämman 2013

Föreningens firma har tecknats av Marie-Louise Holmlund, Eira Fuchs, Staffan Törnqvist och Carl-Gustav Dahlqvist, två i förening.

### Efter föreningsstämman 2013

Föreningens firma har tecknats av Marie-Louise Holmlund, Eira Fuchs, Staffan Törnqvist och Carl-Gustav Dahlqvist, två i förening.

## Revisor

Revisor har varit Dick Thinkhof med Fritz Panzer som suppleant vald vid föreningsstämman samt revisor hos BoRevisionAB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

## Representanter till HSBs distriktsstämma

Föreningen representeras till distriktsstämman av Eira Fuchs, Marie-Louise Holmlund och Jesper Ryderberg samt Thoralf Axelsson och Carl-Gustaf Dahlqvist som suppleanter.

## Valberedning

Valberedningen består av Agnete Rosenberg (sammanställande), Mari Hammarström samt Carina Strandberg.

## Förvaltning

HSB Stockholm har skött den ekonomiska och administrativa förvaltningen.

Fastighetsägarna har skött den tekniska förvaltningen.

Vivaldi har utfört snöröjning samt sandning.

Hesslegård Städekonomi AB har skött trappstädning.

Q-park AB har skött parkeringsövervakning.

## Väsentliga händelser under året

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller i anspråkstagande av fondmedel.

Förutom löpande reparationer och underhåll har samtliga ventilationsfläktar på taken bytts ut mot mer moderna, underhållsfria och energisnåla fläktar. På gården, portarna och parkeringarna har samtliga utomhusbelysningar bytts ut till energisnåla LED lampor.

Under 2013 byttes även den stora undercentralen i hus 1 för värme och varmvatten ut.

I föreningens hyresrätter har så gott som samtliga vitvaror som inte tidigare bytts ut, bytts ut till nya och mer energisnåla. En del hyresrätter har även fått sina lägenheter renoverade delvis i enlighet med den lagda underhållsplanen.

Alla hyresrätter som styrelsen fick tillgång till, har inspekterats för att bedöma det framtida underhållsbehovet.

Underhållsplanen är upprättad för beräkning av kostnader för underhåll av fastigheten och därefter avsättning till underhållsfonden. Underhållsplanen är uppdaterad september 2013 och ett fortsatt större arbete kring underhållsplanen har fortgått till våren 2014.

### Aktiviteter

Under året har 4 städdagar ägt rum fördelat mellan 2 på våren och 2 på hösten. Ett varmt tack till alla som var med och hjälpte till.

Skärgårdsstiftelsen har levererat 3 julgranar vid advent. Ett varmt tack till de boende som ser till att vi får dessa granar uppsatta.

### Avgifter

Boendeparkering har under året varit kostnadsfri.

Kollektiv 3-play (bredband, TV & telefoni) från Telia kostar 200 kronor med 100 Mbits bredbandsanslutning, digitaltv kanalutbud *lagom* samt med möjligheten att ansluta sig till IP-telefoni.

### Information

Löpande information till de boende har distribuerats via meddelande i brevlådor, i portarna, information på hemsidan, [www.hannarydh.se](http://www.hannarydh.se). Vidare finns möjlighet att få kontakt med styrelsen två gånger i veckan per telefon samt e-post, [styrelsen@hannarydh.se](mailto:styrelsen@hannarydh.se).

Under 2013 fick alla bostadsrätter en lägenhetspärm med information om lägenheten och föreningen.

## **Framtida underhåll**

Utbyte av den lilla undercentralen för värme och varmvatten i hus 5.

Underhåll av fasaden.

## **Ekonomi**

### **Förslag till resultatdisposition**

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	-	2 176 405
Årets resultat	-	74 780
	-	<u>2 251 185</u>

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

Uttag ur yttre underhållsfond	-	1 428 221
Överföring till yttre underhållsfond		1 428 221
Balanserat resultat	-	<u>2 251 185</u>
	-	2 251 185





## HSB brf Långpannan i Stockholm

		2013-01-01	2012-01-01
<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>9 092 118</b>	<b>9 190 456</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-5 643 766	-6 139 706
Planerat underhåll		-1 428 221	-1 494 543
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-223 450	-248 390
Avskrivningar	Not 3	-643 299	-627 754
Summa fastighetskostnader		<u>-7 938 736</u>	<u>-8 510 393</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 153 381</b>	<b>680 063</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	8 813	12 009
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 236 974	-1 291 820
Summa finansiella poster		<u>-1 228 161</u>	<u>-1 279 811</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-74 780</b>	<b>-599 748</b>

**HSB brf Långpannan i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	121 189 424	121 474 689
Inventarier	Not 7	958	1 915
		<u>121 190 382</u>	<u>121 476 604</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>121 190 382</u>	<u>121 476 604</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		12 843	26 961
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 685 447	4 585 741
Övriga fordringar	Not 8	2 593	2 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	409 457	440 146
		<u>6 110 339</u>	<u>5 054 859</u>
Kassa och bank	Not 10	68 042	68 292
Summa omsättningstillgångar		<u>6 178 382</u>	<u>5 123 152</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>127 368 763</u></b>	<b><u>126 599 755</u></b>

**HSB brf Långpannan i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		80 044 970	79 676 117
Upplåtelseavgifter		11 586 578	10 445 431
		<u>91 631 548</u>	<u>90 121 548</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 176 405	-1 576 656
Årets resultat		-74 780	-599 748
		<u>-2 251 184</u>	<u>-2 176 405</u>
Summa eget kapital		<u>89 380 364</u>	<u>87 945 143</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	36 000 000	36 000 000
Leverantörsskulder		706 191	718 681
Skatteskulder		0	24 564
Övriga skulder	Not 13	0	20 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 282 209	1 891 230
Summa skulder		<u>37 988 400</u>	<u>38 654 612</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>127 368 763</b>	<b>126 599 755</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		50 707 000	57 707 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		50 707 000	50 707 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Föreningsavgäld		Inga	Inga



## HSB brf Långpannan i Stockholm

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-74 780	-599 748
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	643 299	627 754
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>568 519</u>	<u>28 006</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	44 225	-50 349
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-666 212</u>	<u>757 066</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-53 468	734 723
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-357 077</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-357 077	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Inbetalda insatser	<u>1 510 000</u>	<u>1 250 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 510 000	1 250 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 099 455</b>	<b>1 984 723</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 654 034</b>	<b>2 669 311</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 753 489</b>	<b>4 654 034</b>

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



## HSB brf Långpannan 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 100-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-50 år.

### Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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 %.

Föreningen har inget skattemässigt underskott.

### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden styrelse	178 000	176 000
Sociala kostnader	41 897	57 000
	<u>219 897</u>	<u>233 000</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	5 000	5 000
<b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>		
Löner och ersättningar	3 825	0
Sociala kostnader	1 202	0
	<u>5 027</u>	<u>0</u>
<b>Totalt</b>	<u>229 924</u>	<u>238 000</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



## HSB brf Långpannan i Stockholm

Noter	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	6 953 103	8 057 747
Hyror	1 721 608	1 759 461
El, enhetsmätning	0	3 522
Bredband	9 600	9 520
Övriga intäkter	429 544	582 679
Bruttoomsättning	<u>9 113 855</u>	<u>10 412 929</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-21 737	-1 195 951
Hyresförluster	0	-26 522
	<b>9 092 118</b>	<b>9 190 456</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>	
Personalkostnader	235 924	241 000
Fastighetskötsel och lokalvård	664 258	911 812
Reparationer	640 472	729 295
El	300 013	338 456
Uppvärmning	1 606 171	1 645 079
Vatten	261 308	284 684
Sophämtning	99 009	193 542
Fastighetsförsäkring	102 790	97 578
Kabel-TV	358 593	226 873
Övriga avgifter	129 221	179 641
Förvaltningsarvoden	333 036	421 730
Tomträttsavgäld	631 900	631 900
Övriga driftskostnader	281 071	238 116
	<b>5 643 766</b>	<b>6 139 706</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>	
Byggnader	401 857	393 187
Om- och tillbyggnad	240 485	222 631
Inventarier	957	11 936
	<b>643 299</b>	<b>627 754</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	8 135	10 650
Ränteintäkter skattekonto	-115	-11
Övriga ränteintäkter	793	1 370
	<b>8 813</b>	<b>12 009</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 234 927	1 291 309
Övriga räntekostnader	2 047	511
	<b>1 236 974</b>	<b>1 291 820</b>



## HSB brf Långpannan i Stockholm

Noter		2013-12-31	2012-12-31			
<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och ombyggnader</b>					
	Ingående anskaffningsvärde	125 950 001	125 950 001			
	Årets investeringar	357 077	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 307 078	125 950 001			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 475 313	-3 859 495			
	Årets avskrivningar	-642 342	-615 818			
	Utgående avskrivningar	-5 117 655	-4 475 313			
	Bokfört värde	<b>121 189 424</b>	<b>121 474 689</b>			
	<b>Taxeringsvärde</b>					
	Byggnader	82 565 000	97 269 000			
	Mark	58 000 000	58 000 000			
		<b>140 565 000</b>	<b>155 269 000</b>			
<b>Not 7</b>	<b>Inventarier</b>					
	Ingående anskaffningsvärde	71 871	71 871			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 871	71 871			
	Ingående avskrivningar	-69 956	-58 020			
	Årets avskrivningar	-957	-11 936			
	Utgående avskrivningar	-70 913	-69 956			
	Bokfört värde	<b>958</b>	<b>1 915</b>			
<b>Not 8</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattefordringar	487	0			
	Skattekonto	95	0			
	Övriga fordringar	2 011	2 011			
		<b>2 593</b>	<b>2 011</b>			
<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Fastighetsförsäkring	135 313	102 790			
	Arvode gemensam förvaltning	73 481	72 245			
	Tomträttsavgäld	157 975	157 975			
	Kabel TV	37 346	56 314			
	Vatten	5 342	6 879			
	Bredband	0	43 943			
		<b>409 457</b>	<b>440 146</b>			
<b>Not 10</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handkassa	5 000	5 000			
	Swedbank	63 042	63 292			
		<b>68 042</b>	<b>68 292</b>			
<b>Not 11</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	79 676 117	10 445 431	0	-1 576 656	-599 748
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			0	-599 748	599 748
	Försäljning lägenheter	368 853	1 141 147	0	0	0
	Årets resultat					-74 780
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>80 044 970</b>	<b>11 586 578</b>	<b>0</b>	<b>-2 176 405</b>	<b>-74 780</b>



## HSB brf Långpannan i Stockholm

Noter 2013-12-31 2012-12-31**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2658779315	1,99%	2013-12-20	10 000 000	0
Swedbank	2658779331	2,98%	2016-09-26	6 000 000	0
Swedbank	2658779364	4,06%	2019-11-26	10 000 000	0
Swedbank hypotek	2658779299	2,73%	2014-09-25	10 000 000	0
				<b>36 000 000</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 36 000 000Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 36 000 000**Not 13 Övriga skulder**

Skattekonto	0	20 137
	<b>0</b>	<b>20 137</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	109 185	325 246
Förutbetalda hyror och avgifter	650 278	647 054
El	36 114	37 579
Fjärrvärme	211 588	275 406
Löpande underhåll	2 888	44 112
Planerat underhåll	0	160 066
Revision	13 000	13 000
Snörenhållning	0	120 283
Städning	17 756	17 756
Styrelsearvode	178 000	176 000
Revisorsarvode	5 000	5 000
Arbetsgivaravgifter arvoden	57 001	57 000
Övriga upplupna kostnader	1 399	12 728
	<b>1 282 209</b>	<b>1 891 230</b>



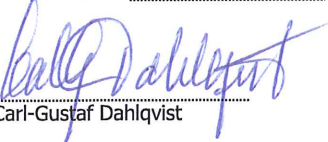


**HSB brf Långpannan i Stockholm**

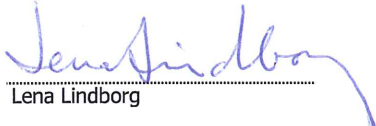
**Noter**

**2013-12-31 2012-12-31**

Stockholm, den 2014-04-10

  
Carl-Gustaf Dahlqvist

  
Eira Fuchs

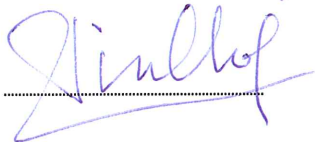
  
Lena Lindborg

  
Marie-Louise Holmlund

  
Staffan Törnqvist

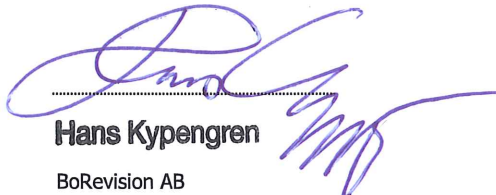
  
Thoralf Axelsson

Vår revisionsberättelse har 5/5 2014 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Dick TINKULOF

Av föreningen vald revisor

DICK TINKULOF

  
Hans Kypengren

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Långpannan i Stockholm, org.nr. 769609-7448

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Långpannan 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 revisionsmed 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 brf Långpannan 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 revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är 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 5/5 2014

  
Hans Kypengren

Av föreningen vald  
revisor

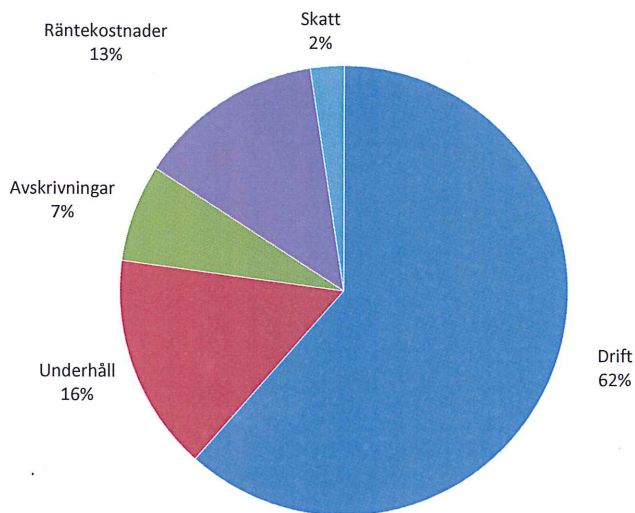
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

DISKUTINKHOR

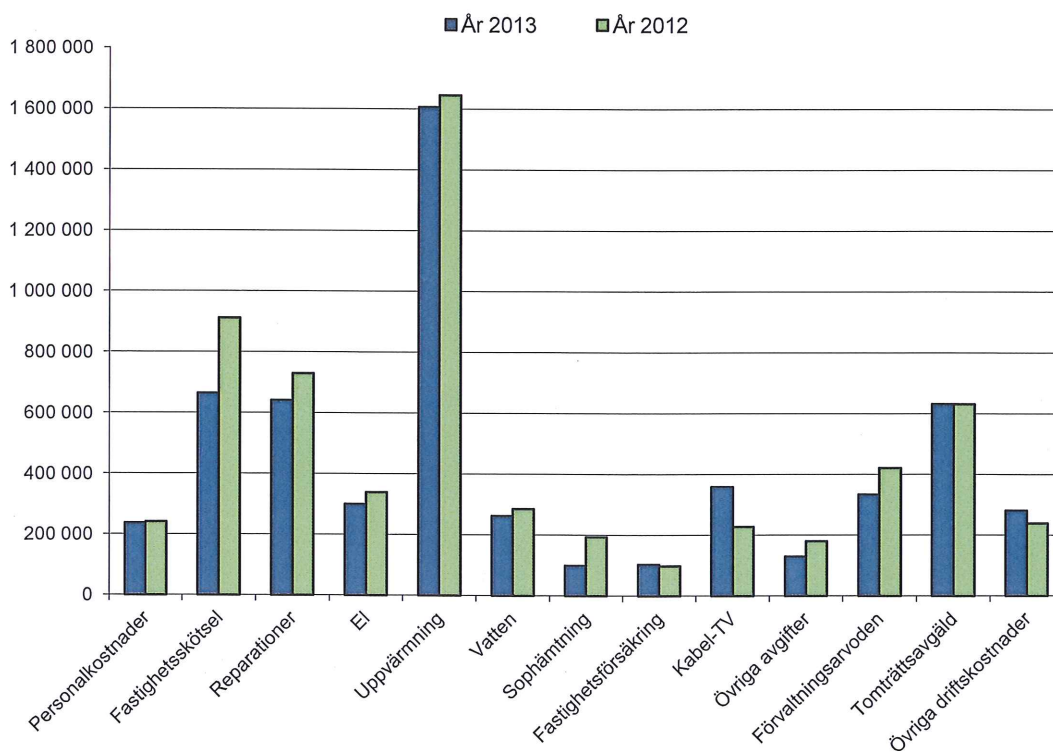


### HSB brf Långpannan i Stockholm

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader





# Ordningsregler

## För boende i Brf. Långpannan

### Vad du behöver tänka på för allas trivsel och trevnad!

**Att** vara medlem i Föreningen är inte bara ett sätt att bo, utan ett sätt att leva. Det innebär att äga husen och utemiljön tillsammans och att tillsammans ansvara för skötsel, ekonomi och underhåll av fastigheterna samt gården.

**Att** ditt golv kan vara din grannes tak. Vid renovering försök att förlägga arbetet på vardagar ej senare än 19.00 och på helgerna mellan 11.00-17.00.

**Att** inte duscha och bada sent på kvällar och nätter.

**Att** du kastar dina hushållssopor i därför avsedda behållare och ingen annanstans. Grovsopor ska sorteras och läggas i rätt kärl. Kartonger ska vikas ihop! Vid renovering av din lägenhet eller skrymmande grovsopor skall du själv köra dom till en anläggning för grovsopor. Vi betalar gemensamt för tömningen av sopkärl och grovsoprum. Hjälptill att hålla nere dessa kostnader!

**Att** inte skaka mattor från balkongen. Använd piskställningen!

**Att** stänga porten när du går ut eller in. Det påverkar DINA och därmed Föreningens värmekostnader och håller gårdens katter borta från trappuppgångarna. Se till att portar och källardörrar går i lås efter dig.

**Att** inte barnvagnar, cyklar m.m. får ställas i portarna. Använd därför avsedda utrymmen i källaren.

**Att** rökning är tillåtet, men inte att kasta fimpar ut genom fönster, från balkonger, eller där du står. Använd t.ex. en tom kryddbuk till fimpen.

**Att** hundägare inte kastar "bajspåsar" i buskarna eller rastar sina hundar på gården.

**Att** kattägare försöker att ha katten inomhus eller i koppel utomhus. Det förorenas mycket av katterna i barnens sandlådor, gungor o.s.v. och kallas för en "sanitär olägenhet!".

**Att** fotbollsspel på gården är absolut förbjudet på grund av risken för trasiga fönsterrutor. Det finns ett grönområde vid stora parkeringen.

**Att** inte parkera din bil på gården. 15 minuter för av-/pålastning gäller! Sänk hastigheten då ni kör in på gården för våra lekande barns skull, 10 km/tim. är max. Stäng bommarna när du kört in/ut.

**Att** städa efter din tvättids slut. Styrelsen har bestämt att tvättmaskinerna får användas 30 minuter efter bokningstidens början, av annan än den som bokat. På lördagar & söndagar kan du inte boka/tvätta den första eller den sista turen. Tänk på ljudvolymen i tvättstugan så att tvättstugans närmaste grannar inte störs.

**Brf. Långpannans styrelse vädjar till alla att respektera och försöka följa dessa ordningsregler för allas vår trevnad.**

Vid frågor kontakta styrelsen via kontaktformuläret på hemsidan [www.hannarydh.se](http://www.hannarydh.se)  
eller via e-post [styrelsen@hannarydh.se](mailto:styrelsen@hannarydh.se)



# 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 namntäckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

# 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

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

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

