

## **KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA**

**Ordinarie föreningsstämma hålls torsdagen den 22 maj 2014 klockan 19.00**

Plats: Nunnans samlingslokal, Grubbensringen 19. Kaffe serveras från kl 18.30.

Styrelsens årsredovisningshandlingar utdelas separat.

Medtag legitimation till stämman. Medtag fullmakt om du representerar en medlem.

### **DAGORDNING**

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt vid behov fungera som 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 överskott enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
  - a) Anmälan av styrelseledamot och suppleant utsedda av HSB Stockholm
  - b) Val av styrelseledamöter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av två distriktsombud och två ersättare till HSB Stockholms distrikt 1 och 2
18. Övriga anmälda ärenden  
Motioner: Inga motioner inkomna inom föreskriven tid  
Av styrelsen anmälda ärenden:  
- Information från styrelsen
19. Avslutning



Org Nr: 716417-8100

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Nunnan i Stockholm

Org.nr: 716417-8100

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nunnan i Stockholm, organisationsnummer 716417-8100, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

### Föreningens verksamhet

#### Fastigheter

Föreningen bildades den 7 maj 1982 och registrerades den 12 juli 1982. Föreningen innehar tomträtten till, samt äger och förvaltar byggnaden på fastigheten Tegelugnen 1 inom stadsdelen Kungsholmen. Föreningens ekonomiska plan registrerades av Patent- och Registreringsverket den 15 juni 1998. Byggnaden stod färdig vid årsskiftet 1998/1999. Samtliga 63 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, Stockholm.

#### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 63 medlemslägenheter har inga överlåtits under året. Föreningen upplåter 2 lokaler med hyresrätt. Dessutom disponerar föreningen en lokal som föreningens medlemmar kan hyra. 16 lägenheter disponerar varsin uteplats. I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>	
63	lägenheter (bostadsrätt)	5 870,5	1 RoK 1st, 2 RoK 24st, 3 RoK 20st, 4 RoK 5st, 5 RoK 11 st, 6 RoK 1 st, 7 RoK 1 st
2	lokaler (hyresrätt)	90	

Taxeringsvärdet är 151 662 tkr varav byggnadsvärdet är 83 662 tkr.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2013-05-30. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar. Vid verksamhetsårets utgång hade föreningen 85 medlemmar, förutom HSB Stockholm samt HSB Stockholms styrelseledamöter och suppleanter.

## Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret fram till föreningsstämman haft följande sammansättning:

Ordförande:	Ralf Löfstedt
Vice ordförande:	Olle Wikland
Sekreterare:	Peder Engman
Ledamöter	Tomas Hedberg Staffan Holmberg Lena Permert Claes Cervin, HSB

Suppleanter:	Mikael Mårtenson Lars Hörnesten, HSB
--------------	---

Styrelsen har under verksamhetsåret efter föreningsstämman haft följande sammansättning:

Ordförande:	Ralf Löfstedt
Vice ordförande:	Olle Wikland
Sekreterare:	Peder Engman
Ledamöter	Lena Permert Carina Schröder Sven Lagman Claes Cervin, HSB

Suppleanter:	Mikael Mårtenson Lars Hörnesten, HSB
--------------	---

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

## Revisorer

Föreningens revisorer har varit Kerstin Claesson med Mimmi von Plato som suppleant, valda vid föreningsstämman. En revisor från BoRevision AB har utsetts av HSB Riksförbund.

## Valberedning

Torsten Heinberg, Ulla Alm och Birgitta Alberts med Torsten Heinberg som sammankallande.

## Firmatecknare

Föreningens firma tecknades av Ralf Löfstedt, Olle Wikland, Carina Schröder och Peder Engman två i förening.

## Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm. Markskötsel har för 2013 kontrakterats med Två Smälänningar AB. Snöröjning har för år 2013-2014 kontrakterats med Två Smälänningar AB. Trappstädning och inre renhållning har skötts av HSB Städ AB.

## Ekonomi

### Resultat och ställning

<i>5 senaste verksamhetsåren</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Nettoomsättning tkr	4881	4963	4 957	4 970	5 060
Rörelseresultat tkr	499	1474	1 402	132	1 562
Resultat efter finansiella poster tkr	-366	539	527	222	927
Balansomslutning tkr	95809	96767	97 243	98 105	99 224
Avgiftsbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	799	824	824	824	840
Fond för yttre underhåll, tkr	2437	2247	2 091	2 907	2 595

Föreningens ekonomi är god.

Under 2013 har driftskostnaderna ökat med 274 095 kr. (9 %). Ökningarna har skett inom fastighetsskötsel och reparationer. Kostnaden för hissreparationer har t.ex ökat med c:a 60 tkr.

Föreningen har under året haft hälften av lånen till rörlig ränta och den andra hälften till en fast ränta av 3,17 %. Den fasta delen lånen låstes på fem år vid årsskiftet 2012/2013.

Under 2013 har föreningen amorterat 600 000 kr på föreningens lån till kreditinstitutet.

### Avgifter och hyror

Styrelsen beslutade att sänka avgifterna med 3% från och med den 1 juli 2013. Sedan 1999 har föreningen amorterat 14 156 750 kr, vilket har bidragit till att föreningen kunnat sänka avgifterna sedan 2006. Styrelsen har vidare beslutat att månadsavgiften blir oförändrad 2014, med en genomsnittlig årsavgiftsnivå för lägenheterna på 799 kr/kvm.

### Väsentliga händelser under året

#### Underhållsplan

Föreningen har en 20-årig underhållsplan med en planerad årlig avsättning på 286 000 kr. (år 2006) som uppräknas enligt konsumentprisindex varje år. Underhållsplanen ligger till grund för föreningsstämans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Styrelsen föreslår att 325 000 kr avsätts till fonden för yttre underhåll för 2013.

Den 27 augusti genomförde styrelsen en besiktning av fastigheten tillsammans med förvaltare och servicechef från HSB utan att några avgörande problem upptäcktes.

## **Miljökontroll**

Miljöförvaltningen har genomfört en tillsyn. Bedömningen var att föreningen ”har goda förutsättningar att bedriva en fungerande egenkontroll.” Två anmärkningar gjordes. Den ena var att medlemmarna måste informeras om att handdukstorkarna inte får vara avstängda då det ökar risken för legionella. Informationen har gått ut i Nunnanbladet.

Det andra påpekandet var att OVK-protokoll (obligatorisk ventilationskontroll) och energideklaration ska anslås i trappuppgångarna. Informationen finns nu på anslagstavlor i trappuppgångarna.

## **Underhåll, ombyggnader**

Under 2012 gjorde CC Plåt en besiktning av taket. Ett problem vid G 33 där vattnet från stuprännan rann över, och utanför. Detta har åtgärdats under året.

Under året har vi målat om källargångar och soprum.

Stensättningarna och trappor vid ingångarna mot parken har åtgärdats. I samband med detta lades också ner metallnät för att förhindra att kaninerna gräver sig ner under huset.

I cykelrummen har krokar i taket installerats för att minska trängseln bland cyklarna. I samband med detta omhändertog styrelsen cyklar som inte var märkta. Information om detta anslogs i god tid och vid tre tillfällen under hösten var det möjligt att hämta ut cyklar.

Styrelsen har under en längre tid och med assistans av relevant expertis undersökt olika sätt att få på plats en fungerande och ekonomiskt attraktiv lösning för att lösa uppvärmning med värmepump. Någon sådan attraktiv lösning har dock inte framkommit. Vid en jämförelse med Brf Munken, som har sin värmepump i gång, har det visat sig att vinsterna i energiåtgång och därmed kostnader är tämligen marginell. Styrelsen har därför beslutat att avveckla den befintliga anläggningen.

Ventilationsfilter till ventilerna under fönstren har delats ut till alla lägenheter.

Föreningen har slutit ett avtal om årliga rengöringar av sopkärnen.

De tidigare påbörjade bytena av triangulära fönster i en del lägenheter på plan 5 har under året slutförts med byte av ytterligare 13 stycken triangulära fönster. Ännu återstående kringarbeten i samtliga 11 berörda lägenheter genomförs i början av 2014.

## **Tvättstugor**

Enligt underhållsplanen börjar tvättutrustningen bli mogen att bytas ut. Styrelsen har beslutat att byta ut tvättmaskiner och torktumlare i den takt de går sönder. Under 2013 har en tvättmaskin och en torktumlare bytts ut.

## **Uteplatserna**

En särskild grupp med representanter för de som har uteplatser har under året arbetat med att ta fram skötselplaner för uteplatserna. Gruppen har också tagit fram ett förslag till upphandlingsunderlag för markskötseln för 2014.

## **Information**

Nunnanbladet med information till bostadsrättshavare har utkommit med två nummer under verksamhetsåret. Förutom Nunnanbladet samt årsstämma, har medlemmarna träffats en gång under året för att genomföra den årliga städningen i parken. I år gjordes det gemensamt med Brf. Munken.

## **Förväntad framtida utveckling**

### **Framtida underhåll**

Under 2014 planerar styrelsen inga stora underhållsprojekt. Styrelsen har budgeterat för att det kan tänkas behövas göra en spolning av avloppsstammar. Vidare kommer arbetet med att återställa de lägenheter som har fått sina triangulära fönster utbytt att slutföras. Styrelsen planerar också att plåtbeklä delar av portarna i stil med vad som finns i Brf Munken. Slutligen har styrelsen gett NP måleri (samma firma som målade om källargångarna) i uppdrag att göra förbättringsmålningar i trappuppgångarna. Detta för att vi ska kunna skjuta upp en ommålning ett antal år.

## Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 747 781
Årets resultat	<u>-365 729</u>
	5 382 052

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 791 523
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan (budget)	325 000
Balanserat resultat	<u>4 915 529</u>

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av Fond för yttre underhåll:

Ingående behållning	2 437 369
Ianspråktagande ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-791 523
Överföring till Fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplan (budget)	<u>325 000</u>
Utgående behållning	1 970 846

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



**HSB Bostadsrättsförening Nunnan i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>4 881 821</b>	<b>4 963 339</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-2 992 513	-2 743 951
Planerat underhåll		-791 523	-134 882
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-82 850	-94 325
Avskrivningar	Not 3	-516 420	-516 420
Summa fastighetskostnader		<u>-4 383 306</u>	<u>-3 489 578</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>498 515</b>	<b>1 473 761</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	55 441	68 365
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-919 684	-1 003 564
Summa finansiella poster		<u>-864 243</u>	<u>-935 199</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-365 729</b>	<b>538 562</b>

**HSB Bostadsrättsförening Nunnan 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	92 854 779	93 368 891
Inventarier	Not 7	2 310	4 618
		<u>92 857 089</u>	<u>93 373 509</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>92 857 589</u>	<u>93 374 009</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	24
Avräkningskonto HSB Stockholm		380 904	847 884
Övriga fordringar	Not 9	28 407	4 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	336 984	336 045
		<u>746 295</u>	<u>1 188 006</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 200 000	2 200 000
Kassa och bank	Not 12	4 704	4 704
Summa omsättningstillgångar		<u>2 950 999</u>	<u>3 392 710</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>95 808 588</u></b>	<b><u>96 766 719</u></b>

DK

**HSB Bostadsrättsförening Nunnan 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 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		53 169 926	53 169 926
Upplåtelseavgifter		3 948 576	3 948 576
Underhållsfond		2 437 369	2 247 251
		<u>59 555 871</u>	<u>59 365 753</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 747 781	5 399 337
Årets resultat		-365 729	538 562
		<u>5 382 052</u>	<u>5 937 899</u>
Summa eget kapital		<u>64 937 923</u>	<u>65 303 652</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	29 455 850	30 130 850
Leverantörsskulder		239 470	225 178
Skatteskulder		82 878	94 325
Övriga skulder	Not 15	297 500	297 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	794 966	715 214
Summa skulder		<u>30 870 664</u>	<u>31 463 067</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>95 808 588</b>	<b>96 766 719</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		43 000 000	43 000 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		43 687 600	43 687 600
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Nunnan 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	-365 729	538 562
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	516 420	516 420
Kassaflöde från löpande verksamhet	150 691	1 054 982
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 269	24 118
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	82 597	-14 764
Kassaflöde från löpande verksamhet	208 020	1 064 336
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-675 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-675 000	-1 000 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-466 980</b>	<b>64 336</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 052 588</b>	<b>2 988 251</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 585 608</b>	<b>3 052 588</b>

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



## HSB Bostadsrättsförening Nunnan 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 70-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. Övriga anläggningar avskrivs på 10 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 räntetäckter 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 %.

### 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	66 000	64 600
Sociala kostnader	17 701	19 468
Övrigt	0	4 000
	<hr/> 83 701	<hr/> 88 068
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	4 000	4 000
<b>Totalt</b>	<hr/> <b>87 701</b>	<hr/> <b>92 068</b>

*Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.*

**HSB Bostadsrättsförening Nunnan i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 754 928	4 827 348
Hyror	116 824	122 923
Övriga intäkter	10 069	13 068
Bruttoomsättning	<u>4 881 821</u>	<u>4 963 339</u>
<b>Not 2      Drift</b>		
Personalkostnader	87 701	92 068
Fastighetsskötsel och lokalvård	378 372	285 329
Reparationer	341 905	229 370
El	143 005	135 440
Uppvärmning	723 099	730 898
Vatten	86 134	84 188
Sophämtning	84 090	80 518
Fastighetsförsäkring	37 734	36 566
Kabel-TV	53 977	52 420
Övriga avgifter	2 500	3 626
Förvaltningsarvoden	187 768	172 390
Tomträttsavgäld	780 900	780 900
Övriga driftskostnader	85 328	60 238
	<b><u>2 992 513</u></b>	<b><u>2 743 951</u></b>
<b>Not 3      Avskrivningar</b>		
Byggnader	499 500	499 500
Om- och tillbyggnad	14 612	14 612
Inventarier	2 308	2 308
	<b><u>516 420</u></b>	<b><u>516 420</u></b>
<b>Not 4      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 604	2 230
Ränteintäkter HSB specialinlåning	53 582	65 982
Övriga ränteintäkter	255	153
	<b><u>55 441</u></b>	<b><u>68 365</u></b>
<b>Not 5      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>919 684</u>	<u>1 003 564</u>
	<b><u>919 684</u></b>	<b><u>1 003 564</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Nunnan i Stockholm**

<b>Noter</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>			
<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och ombyggnader</b>					
	Ingående anskaffningsvärde	100 080 420	100 080 420			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 080 420	100 080 420			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 711 529	-6 197 417			
	Årets avskrivningar	-514 112	-514 112			
	Utgående avskrivningar	-7 225 641	-6 711 529			
	<b>Bokfört värde</b>	<b>92 854 779</b>	<b>93 368 891</b>			
	<b>Taxeringsvärde</b>					
	Byggnader	83 662 000	81 833 000			
	Mark	68 000 000	65 000 000			
		151 662 000	146 833 000			
<b>Not 7</b>	<b>Inventarier</b>					
	Ingående anskaffningsvärde	93 539	93 539			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 539	93 539			
	Ingående avskrivningar	-88 921	-86 613			
	Årets avskrivningar	-2 308	-2 308			
	Utgående avskrivningar	-91 229	-88 921			
	<b>Bokfört värde</b>	<b>2 310</b>	<b>4 618</b>			
<b>Not 8</b>	<b>Aktier, andelar och värdepapper</b>					
	Andel i HSB Stockholm	500	500			
<b>Not 9</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattekonto	28 407	4 053			
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Kabel TV	13 789	13 797			
	Tomträttsavgäld	195 225	195 225			
	Arvode skötsel byggander	29 481	29 030			
	Arvode förvaltning	48 511	43 777			
	Försäkring	40 139	37 734			
	Ränta inlåningsräkning HSB Stockholm	9 839	16 482			
		336 984	336 045			
<b>Not 11</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	2 200 000	2 200 000			
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handkassa	4 704	4 704			
<b>Not 13</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	53 169 926	3 948 576	2 247 251	5 399 337	538 562
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			190 118	348 444	-538 562
	Årets resultat					-365 729
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>53 169 926</b>	<b>3 948 576</b>	<b>2 437 369</b>	<b>5 747 781</b>	<b>-365 729</b>


**HSB Bostadsrättsförening Nunnan i Stockholm****Noter** **2013-12-31**   **2012-12-31****Not 14    Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788594972	3,17%	2017-11-15	7 550 000	200 000
Nordea Hypotek	39788594980	3,17%	2017-11-15	7 550 000	200 000
Nordea Hypotek	39788594999	2,99%	2014-01-11	7 612 500	100 000
Nordea Hypotek	39788595006	2,99%	2014-01-11	6 743 350	100 000
				<b>29 455 850</b>	<b>600 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 28 855 850Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 26 455 850**Not 15    Övriga skulder**Underhåll terrasser **297 500**      **297 500****Not 16    Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	51 200	53 000
Förutbetalda hyror och avgifter	399 605	408 993
Underhåll	160 142	29 807
El	13 807	14 380
Värme	70 571	93 195
Arvode förtroendevalda	64 000	64 000
Sociala avgifter	19 200	20 480
Övriga upplupna kostnader	16 441	31 359
	<b>794 966</b>	<b>715 214</b>

Stockholm, den 24/2 - 2014
  
 Ralf Löfstedt


  
 Olle Wikland

  
 Peder Engman

  
 Carina Schröder

  
 Lena Permert

  
 Sven Lagman

  
 Claes Cervin

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

  
 Kerstin Claesson

  
 BoRevision AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

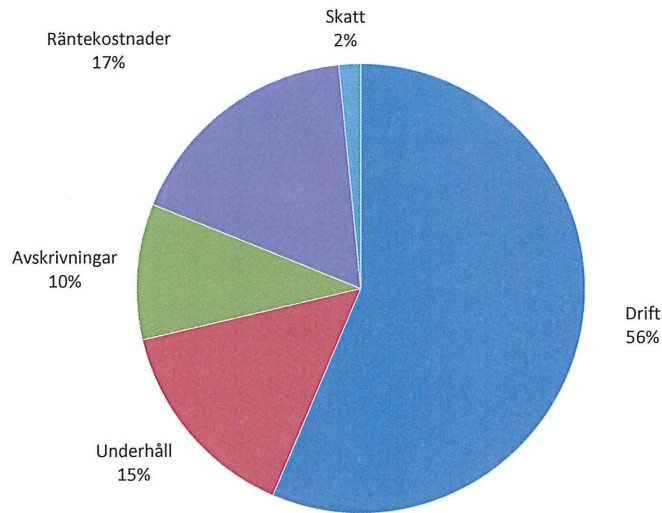




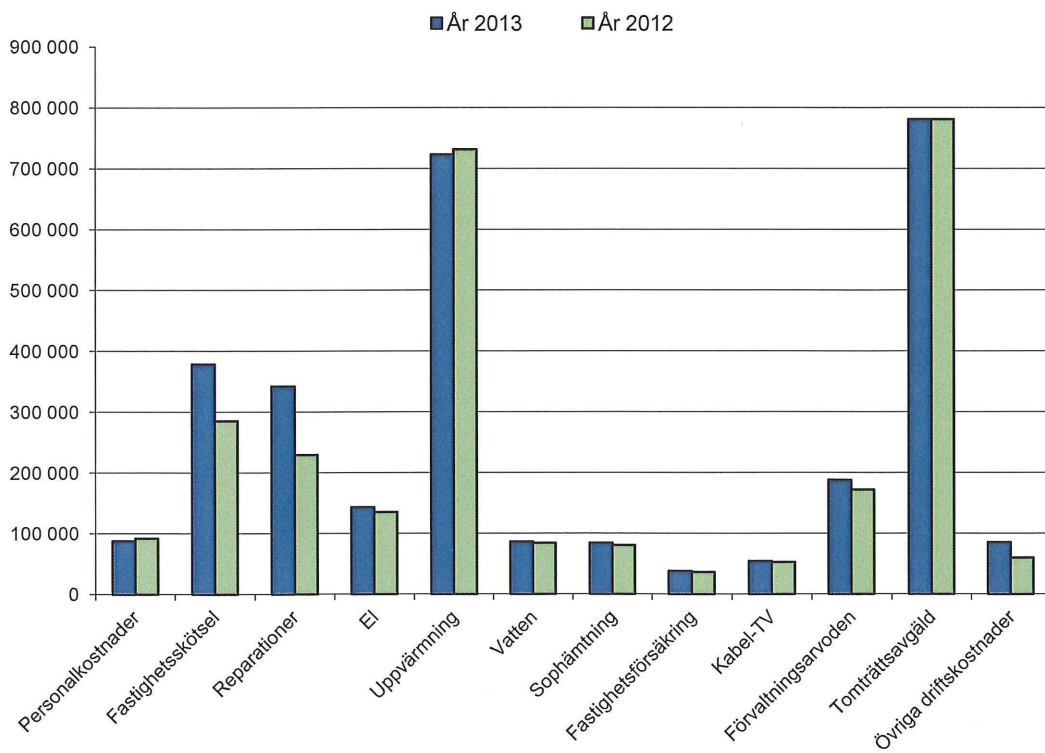


## HSB Bostadsrättsförening Nunnan i Stockholm

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nunnan i Stockholm, org.nr. 716417-8100

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nunnan 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 Nunnan 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 /

  
Kerstin Claesson  
Av föreningen vald

revisor

  
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor





# 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)