

Brf Högdalen



Årsredovisning 2011



Kallelse till föreningsstämma

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma i församlingssalen Vantörs Kyrka

måndagen den 28 maj 2014 kl. 18.30 (ingång från Önskehemsgatan).

Mötet börjar med information från Britt-Marie Kornsäter, Farsta Närpolisområde, gällande grannsamverkan och den ökade brottsligheten i närområdet.

Dagordning

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Anmälan om ordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fastställande av dagordning.
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse behörigen skett.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Beslut i anledning av föreningens överskott enligt den fastställda balansräkningen.
13. Fråga om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Val av fritidskommitté med sammankallande.
18. Val av distriktsombud och ersättare till HSB Stockholms distrikt Söder.
19. Motioner/ skrivelser från föreningens medlemmar (inga inkomna).
20. Beslut om att i en första läsning anta nya stadgar.
21. Stämmans avslutande.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make/maka, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Med närstående avses förutom maka/make eller sambo, förälder, syskon och barn.

Registrering sker vid ingången av lokalen. Tag med bostadsrattsbeviset eller överlåtelseavtalet. (För att underlätta registrering uppge ert lägenhetsnummer som även finns på utsidan av ytterdörren)

Välkomna !

Styrelsen

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-20, 58 röstberättigade medlemmar var närvarande. Styrelsen har härutöver under räkenskapsåret hållit 15 protokollförda sammanträden. Suppleanterna har regelmässigt deltagit i styrelsemötena. Dessutom har styrelsen haft ett antal möten i arbetsgrupper.

Revisor

Revisorer har varit Mats Karlsson med Ulla Stolt som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Eivor Bjühr (sammankallande) samt Johanna Gullback och Elisabet Nenzén.

Ombud till Distriktsstämma

Föreningens ordinarie ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholms distrikt 6, har varit: Rolf Carlsson, Hans Abrahamsson, Jenny Bladh, Carina Löf, Lotta Arvidsson samt Calle Skoglund.

Fastighetsförvaltning

HSB Stockholm ansvarar genom avtal för teknisk- ekonomisk- och administrativ förvaltning. Pia Carlberg har under året varit utsedd förvaltare.

Utöver de förvaltningsmässiga avtalen, har föreningen under 2011 haft avtal med:

- Fortum angående leverans av fjärrvärme.
- Bravida angående reglerteknik i värmecentraler.
- Bergs Låsverkstad angående lås.
- Musa Städ & Fastighetsservice angående trappstädning.
- ComHem angående kabel-TV samt "tre hål i väggen", samt jourservice och underhåll av anläggningen.
- Bredbandsbolaget angående bredband.
- IF med bostadsrättstillägg gällande fastighetsförsäkring.
- Jour under icke ordinarie arbetstid sköts av Securitas jourmontör.
- Störningsjour sköts av Svenska Störningsjouren.
- Snöjour sköts av TPF Trädgårds- & fastighetsservice AB.
- Takskottning har utförts av Stockholms Takservice AB.
- Q-park sköter parkeringsövervakningen.
- IL-recykling återvinner 9 fraktioner från våra miljörum.

Upphandlingar och omförhandlingar av avtal utförs kontinuerligt av styrelsen.

Elleverans

Luleå Energi har under 2011 varit elleverantör till föreningen. Föreningen har nyttjat kollektiv el för samtliga lägenheter och lokaler med individuell avläsning och debitering efter förbrukning på nästkommande månadsavier. From 1 april 2011 debiteras 1,30kr/Kwh. I avgiften ingår samtliga kostnader så som el, nätkostnader, moms, skatter och administration.

Årsredovisning

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Högdalen nr 2082 i Stockholm, org nr 702000-9572, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01– 2011-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningen innehar tomträtten till, samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Kv Magnoskåpet 2, Harpsundsvägen 73-111

Kv Magnoskåpet 3, Harpsundsvägen 113-165

Kv Filmcementet 1, Trollesundsvägen 100-114

Kv Filmcementet 2, Trollesundsvägen 116- 118

Kv Tonlampan 1, Trollesundsvägen 137-181

Föreningen består av 735 bostadsrättslägenheter, fördelade på 13 st låghus, samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Inom föreningen finns även 66 hyreslokaler, 11 förråd samt 82 garageplatser. Härutöver finns 208 bilplatser utomhus med värmeuttag.

Medlemmar

Vid utgången av 2011 hade föreningen 888 medlemmar, varav 156 samägare.

Under året har 100 lägenhetsöverlåtelse skett, varav 88 försäljningar, 1 st genom arv och 8 st genom gåva och 3 st genom bodelning.

Styrelse

Föreningens styrelse har haft följande sammansättning sedan föregående ordinarie föreningsstämma.

Ordförande	Rolf	Carlsson
Vice Ordförande	Hans	Abrahamsson
Sekreterare	Jenny	Bladh
Ledamot	Carina	Lööf
Vice Sekreterare	Lotta	Arvidsson
Ledamot	Calle	Skoglund
HSB ledamot	Kjell	Ottosson
Suppleant	Mathilda	Höök
Suppleant	Gabriella	Gnaczynska
Suppleant	Bertil	Roos

I tur att avgå eller omväljas vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Rolf Carlsson, Carina Lööf, och Lotta Arvidsson.

Personal

Under året har tre personer varit anställda på heltid för skötsel av undercentral, fastigheter och grönområden mm, Kenneth Wig, Sten Österberg och Anders Johnson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats (två i förening) av Hans Abrahamsson, Jenny Bladh, Rolf Carlsson och Pia Carlber

Reparationskostnader

Reparationskostnaderna har under året uppgått till 1151 510 kronor, posterna redovisas nedan.

Byggnad	61 178
Vatten/Avlopp	2 663
Tvättutrustning	75 265
Sopsug/miljöanläggning	105 224
VVS sanitet	71 875
Värme	176 094
Ventilation	36 390
El	36 624
Panncentral	42 500
Avloppsrör	26 769
Markytor	79 842
Hyseslokal	44 448
Jourutryckningar	80 019
Skador och självrisker	196 187
Vattenskador	83 951
Skadegörelse	32 481

Miljö

I föreningen gäller källsortering. För brännbara och komposterbara hushållssopor finns sopnedkast. På föreningens markområde finns sju fristående miljögårdar för sortering av övriga aktuella fraktioner.

Information till medlemmar

Föreningen ger ut ett medlemsblad vid namn Trollharpan, den delas ut till samtliga medlemmar fyra gånger per år. Alla nya medlemmar i föreningen får en informationsfolder om föreningen. Foldern finns även på fastighetsskötarexpeditionen. En särskild sopguide för källsortering i miljöhusen delas även ut. Föreningen har en hemsida som hålls uppdaterad med information där även alla nummer av Trollharpan finns.

Studieverksamhet

Styrelsens ledamöter har fortlöpande deltagit i riktade styrelsekurser med syfte att ha ett bibehållet gott grepp om fastigheter och ekonomi.

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften har varit oförändrad under 2011.

Ekonomi

Styrelsens arbete med föreningens ekonomi syftar till att ha en stabil ekonomi på lång sikt. Reservering av medel i fonden för framtida underhåll av fastigheterna, den s.k. yttre fonden, sker kontinuerligt i enlighet med föreningens underhållsplan. Under 2010 avsattes 2 000 000 kronor till fonden enligt föreningens stämmobeslut.

Föreningens driftskostnader och kapitalkostnader ses över aktivt på olika sätt för att ha ett gott grepp. Avsättning till inre underhåll har upphört i och med nya stadgar år 2000. Fonden innehåller vid bokslut 636 845 kr.

Cal

Fastigheterna

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF. Besiktning av fastigheterna har skett i enlighet med stadgarna och underhållsplanen har samtidigt legat till grund för syn och bedömningar. Fastigheterna bedömdes vara i gott skick och underhållet i planen har följts. Föreningen har en underhållsplan som omfattar 20-årsperioden 2011-2031.

Underhållskostnader

Underhållskostnader för föreningens byggnader och mark har under året uppgått till 1 109 212 kronor och härleds till planerat periodiskt underhåll. Posterna redovisas här nedan för att ge medlemmarna en uppfattning om underhållskostnaderna.

Byggnader 592 312 kr

Tvättstugor 140 289 kr

El 189 036 kr

Mark 187 575 kr

Inköpta maskiner & inventarier under året

Dator för övervakning sopsug, elmätare, träsoffor för utebruk, tvättmaskin.

Slutförda arbeten under året

Värmeväxlare och ventiler är bytta i undercentraler.

Injustering av värmesystemet är utfört.

Putsskador i fasaden har inventerats och åtgärdats.

Inventering i källare, trapphus, barnvagnsstall samt cykelrum har genomförts.

Fyra nya parkeringsplatser har skapats på Harpsundsvägen.

Stenläggning i betong, första etappen har skett under balkongerna utmed Harpsundsvägen.

Tre lokaler har byggts om till lägenheter, Harpsundsvägen 155 (pågående), 157 och 91.

Pågående arbeten

Byte av styr- och reglerutrustning i undercentraler och fläktrum.

Planering av nytt bokningssystem i tvättstugorna

Planering av asfaltering av gårdar & komplettering av fler parkeringsplatser

Stenläggning i betong, första etappen har skett under balkongerna utmed Harpsundsvägen.

Översyn av föreningens systematiska brandskyddsarbete.

Kommande arbeten

Översyn av fönster, karmar och bleck görs i samarbete med HSB Konsult.

Behandling av källarplansgolv i entréer.

Möjligheter till nytt bokningssystem i tvättstugorna ses över.

Asfaltering av gårdar & komplettering av fler parkeringsplatser.

Ombyggnad av tre lokaler till lägenheter Harp 107 och 129.

Fortlöpande

Översyn av tvättstuguutrustning.

Komplettering av allmän trädgårdsskötsel

Ca

Styrelsen föreslår följande disposition

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat	- 273 160
Årets resultat	- 305 942
	- 579 101

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur fond motsvarande årets kostnad	- 1 109 212
Överföring till yttre fond	2 000 000
Balanserat resultat	- 1 469 889
	- 579 101

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

HSB bostadsrättsförening Högdalen

Styrelsen

genom

Rolf Carlsson

Ordförande





Org Nr: 702000-9572

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Org.nr: 702000-9572

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	28 780 168	28 675 583
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-20 792 583	-20 874 189
Planerat underhåll		-1 109 212	-982 799
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-1 123 704	-1 105 404
Avskrivningar	Not 3	-2 630 379	-2 784 844
Summa fastighetskostnader		-25 655 878	-25 747 236
Rörelseresultat		3 124 290	2 928 348
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	71 076	-4 466
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-3 638 420	-2 967 441
Summa finansiella poster		-3 567 344	-2 971 907
Resultat efter finansiella kostnader		-443 054	-43 560
Inkomstskatt		137 112	0
Årets resultat		-305 942	-43 560

69

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 116 847 856 119 401 601

Inventarier

Not 7 181 811 198 283

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8 2 749 294 398 614

119 778 961 119 998 498*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 900 900

900 900

Summa anläggningstillgångar

119 779 861 119 999 398**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

52 486 25 329

Avräkningskonto HSB Stockholm

5 117 203 9 811 081

Övriga fordringar

Not 10 7 123 15 015

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 1 331 838 1 090 763

6 508 650 10 942 188

Kortfristiga placeringar

Not 12 4 000 000 0

Kassa och bank

Not 13 1 957 1 924

Summa omsättningstillgångar

10 510 607 10 944 112**Summa tillgångar**

130 290 468 130 943 510

69

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

1 252 835

1 250 195

Upplåtelseavgifter

13 231 608

11 024 248

Underhållsfond

12 472 213

11 455 012

26 956 65623 729 455*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-273 160

787 601

Årets resultat

-305 942

-43 560

-579 101744 042

Summa eget kapital

26 377 55524 473 497**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 15

97 047 801

98 602 721

Leverantörsskulder

1 763 266

1 715 880

Skatteskulder

113 963

943 692

Fond för inre underhåll

636 845

657 987

Övriga skulder

Not 16

140 518

161 271

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

4 210 519

4 388 462

Summa skulder

103 912 913106 470 013**Summa eget kapital och skulder****130 290 468****130 943 510****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

117 547 500

117 547 500

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

118 475 000

118 475 000

Ansvarsförbindelser

Fastigo

21 363

13 007

Cap

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-443 054	-43 560
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 630 379	2 784 844
Inkomstskatt	137 112	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 324 437	2 741 284
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 260 340	8 771 965
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 002 180	767 889
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 938 083	12 281 139
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 350 680	-4 111 196
Investeringar i maskiner/inventarier	-60 162	-176 317
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 410 842	-4 287 513
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 554 920	-1 868 051
Inbetalda insatser	2 210 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	655 080	-1 868 051
Årets kassaflöde	-4 693 845	6 125 575
Likvida medel vid årets början	9 813 005	3 693 055
Likvida medel vid årets slut	5 119 160	9 818 630

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen 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.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 1 % och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 20 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 3 - 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 26,3 %.

Övriga bokslutskommentarer

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	148 000	149 300
Sociala kostnader	21 771	42 045
Övrigt	31 772	42 068
	<u>201 543</u>	<u>233 413</u>
Revisorer		
Föreningsvald	11 500	27 700
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	1 028 579	1 031 311
Sociala kostnader	333 465	334 351
Uttagsskatt	258 957	263 360
Pensionskostnader och förpliktelser	43 397	-149 305
Övriga personalkostnader	10 665	18 441
	<u>1 675 063</u>	<u>1 498 158</u>
Totalt	<u>1 888 106</u>	<u>1 759 271</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Noter		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	23 565 706	23 547 948
	Hyrer	2 376 432	2 416 517
	Övriga intäkter	2 964 364	2 833 589
	Bruttoomsättning	28 906 502	28 798 054
	Avgifts- och hyresbortfall	-127 250	-116 660
	Hyresförluster	916	-5 811
		28 780 168	28 675 583
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	1 888 106	1 759 271
	Fastighetsskötsel och lokalförbruk	1 388 170	1 554 203
	Reparationer	1 151 510	1 034 983
	El	4 362 560	3 873 664
	Uppvärmning	5 278 958	5 682 012
	Vatten	701 261	712 860
	Sophämtning	590 170	693 369
	Fastighetsförsäkring	194 073	252 904
	Kabel-TV	585 628	567 291
	Övriga avgifter	49 910	37 393
	Förvaltningsarvoden	1 464 568	1 458 325
	Tomträttsavgäld	2 029 253	2 029 253
	Övriga driftskostnader	1 108 416	1 218 661
		20 792 583	20 874 189
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	1 108 485	1 108 485
	Om- och tillbyggnad	1 445 260	1 611 926
	Inventarier	76 634	64 433
		2 630 379	2 784 844
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	15 349	8 129
	Specialinlåning	55 602	-17 065
	Övriga ränteintäkter	126	4 469
		71 076	-4 466
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	3 640 764	3 064 064
	Erhållna räntebidrag	-4 825	-101 888
	Övriga räntekostnader	2 481	5 265
		3 638 420	2 967 441

Cg

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	177 138 027	173 425 445
Årets investeringar	0	3 712 582
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 138 027	177 138 027
Ingående ackumulerade avskrivningar	-57 736 427	-55 016 016
Årets avskrivningar	-2 553 745	-2 720 411
Utgående avskrivningar	-60 290 172	-57 736 427
Bokfört värde	116 847 856	119 401 601
Taxeringsvärde		
Byggnader	288 200 000	288 200 000
Mark	149 864 000	149 864 000
	438 064 000	438 064 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 345 657	1 169 340
Årets investeringar	60 162	176 317
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 405 819	1 345 657
Ingående avskrivningar	-1 147 374	-1 088 566
Årets avskrivningar	-76 634	-58 808
Utgående avskrivningar	-1 224 008	-1 147 374
Bokfört värde	181 811	198 283
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	398 614	0
Årets investeringar	2 350 680	398 614
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 749 294	398 614
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	900	900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	900	900
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Fonus och OK	400	400
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 748	9 590
Övriga fordringar	4 375	5 425
	7 123	15 015

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Noter

2011-12-31

2010-12-31

Not 11

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Sthlms Markkontor

507 312

507 312

ComHem

149 137

143 953

HSB Stockholm

343 214

319 982

IF / Trygg-Hansa

228 049

5 806

Home Solutions

62 055

62 055

Securitas

334

3 196

Bredbandsbolaget

2 410

1 960

Copy Consult

1 121

1 121

Sthlm Vatten

0

12 413

Envac

14 838

14 225

PF Bygg

0

5 000

Trafikkontoret

200

200

Ikano Bank

0

7 013

Uppl räntebidrag

0

6 527

Störningsjouren

8 566

0

Upplupna ränteintäkter, specialinlåning

14 602

0

1 331 838

1 090 763

Not 12

Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm

4 000 000

0

4 000 000

0

Not 13

Kassa och bank

Handkassa

1 500

1 500

OK och Fonus

457

424

1 957

1 924

Not 14

Förändring av eget kapital

Insatser

Uppl. avgifter

Underh.- fond

Balanserat resultat

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

1 250 195

11 024 248

11 455 012

787 601

-43 560

Vinstdisp enl. stämmobeslut

1 017 201

-1 060 761

43 560

Försäljning lägenheter

2 640

2 207 360

0

0

0

Årets resultat

-305 942

Belopp vid årets slut

1 252 835

13 231 608

12 472 213

-273 160

-305 942

Not 15

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut

Lånenummer

Ränta

Konv.datum

Belopp

Nästa års amortering

Stadshypotek

428126

3,78%

2013-12-01

13 200 000

300 000

Stadshypotek

529124

5,03%

2012-06-30

17 428 750

182 500

Stadshypotek

748209

3,71%

2015-10-30

24 175 841

368 160

Stadshypotek

771337

2,88%

2012-01-30

29 737 572

575 920

Stadshypotek

815093

3,03%

2014-09-30

12 505 638

251 368

97 047 801

1 677 948

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

95 369 853

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

88 658 061

Not 16

Övriga kortfristiga skulder

Momsredovisning

55 437

66 336

Personalens källskatt

13 990

24 555

Depositioner

71 091

70 380

140 518

161 271

Car



Org Nr: 702000-9572

HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**Noter****2011-12-31****2010-12-31****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	405 185	184 307
Förutbetalda hyror och avgifter	2 291 059	2 337 319
Upplupna arvoden	125 273	125 273
Sociala avgifter	18 399	30 404
Lokal 9137, lägenhetsutrustning	38 988	38 988
Upplupen semesterlöneskuld	113 160	135 503
Trafikkontoret	0	12 522
JJ Musa Städ	111 494	59 869
PF Bygg	0	20 313
Bergs Lås	0	1 074
Securitas	2 724	2 654
Störningsjouren	2 208	2 144
Fortum	106 359	105 715
Luleå Energi	290 669	452 743
Fortum Värme	642 078	808 636
IL Recycling	25 069	53 621
Copy Consult	81	30
Jurist Inkasso	2 750	4 563
HSB Stockholm	15 210	5 775
Däckia	0	1 399
Hi3G Access	0	249
R Carlsson	260	129
Handelsbanken	5 283	5 232
TPF Trädgård	7 313	0
Rodem Reklam	6 882	0
Tele 2	75	0
	4 210 519	4 388 462

Stockholm, den 12/3 2012
Rolf Carlsson
Carl Mauritz Skoglund
Charlotta Arvidsson
Hans Abrahamsson
Jenny Bladh
Kjell Ottosson
Carina Englund LövVår revisionsberättelse har 29/3 2012 lämnats beträffande denna årsredovisning
Hans Kypengren

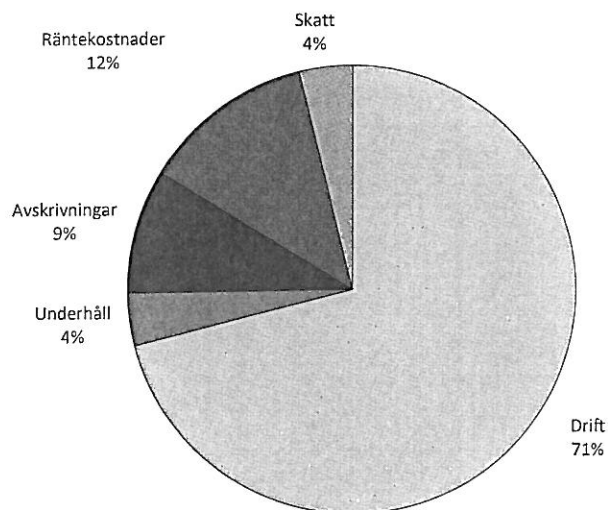
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

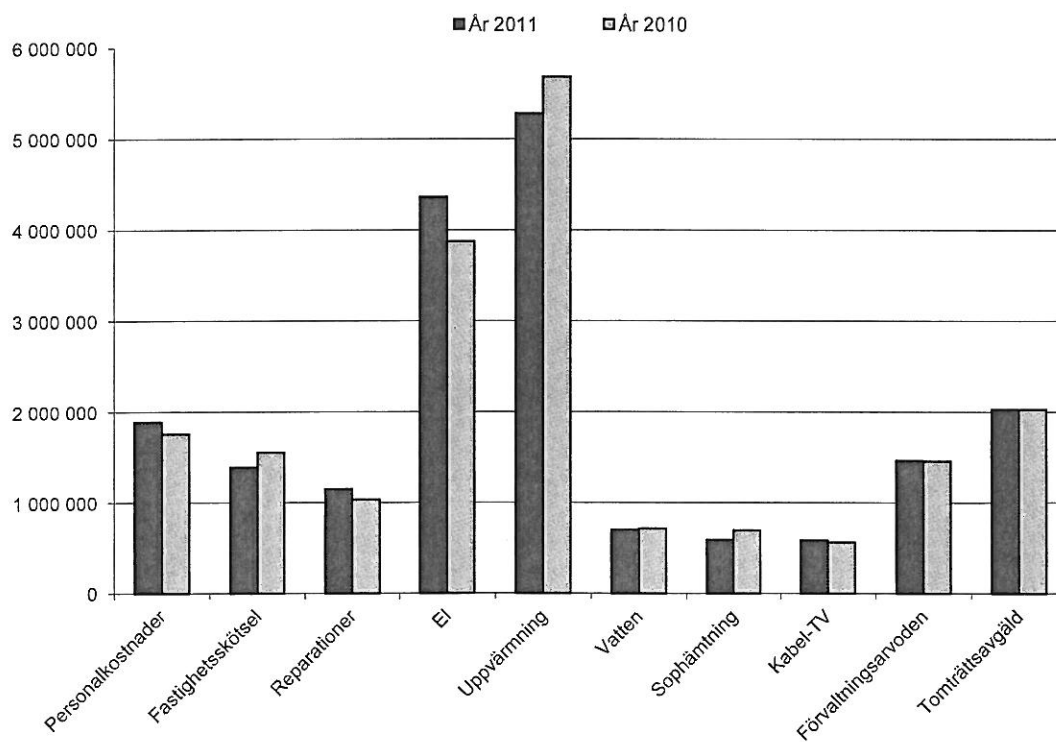


HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Ca



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Organisationsnummer 702000-9572

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 den 31 december 2011 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.

Caj



Rapport om årsredovisningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 disponerar (behandlar), vinsten (förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29/1 2012

Av föreningen vald revisor

Hans Kypengren

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd 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 namnteckning:

.....

(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 redo-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

