

Brf Högdalen



Årsredovisning 2010





Org Nr: 702000-9572

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Org.nr: 702000-9572

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

Årsredovisning

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Högdalen nr 2082 i Stockholm, org nr 702000-9572, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01– 2010-12-31.

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 68 hyreslokaler, 16 förråd samt 82 garageplatser. Härutöver finns 207 bilplatser utomhus med värmeuttag.

Medlemmar

Vid utgången av 2010 hade föreningen 880 medlemmar, varav 152 samägare.

Under året har 93 lägenhetsöverlåtelser skett, varav 80 försäljningar, 5 st genom arv och 5 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	Peter	Karlsson
HSB ledamot	Kjell	Ottosson
HSB suppleant	Gunnel	Hyldig
Suppleant	Eva	Persson
Suppleant	Calle	Skoglund
Suppleant	Karin	Björklund

I tur att avgå eller omväljas vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Hans Abrahamsson, Jenny Bladh och Carina Lööf.

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 Carlberg.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-20, 58 röstberättigade medlemmar var närvarande.

Styrelsen har härutöver under räkenskapsåret hållit 15 protokollförda sammanträden. Suppleanterna har

Underhållskostnader för föreningens byggnader och mark har under året uppgått till 982 799 kronor och härleds till planerat periodiskt underhåll. Posterna redovisas här nedan för att ge medlemmarna en uppfattning om underhållskostnaderna.

Byggnader 526 534kr

Tvättstugor 14 039kr

Sopsuganläggning 14 363kr

Gemensamma utrymmen 225 000kr

Mark 156 250kr

Hyreslokaler 46 613kr

Inköpta maskiner & inventarier under året

Tvättmaskin, utemöbler och lekutrustning.

Slutförda arbeten under året

Utvalda garageportar är ommålade.

Renovering av rökgasluckor.

Lekplatsen vid panncentralen är upprustad.

Bastun är ombyggd.

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

Pågående arbeten

Värmeväxlare och ventiler är bytta i undercentralerna.

Injustering av värme är utförd och ventiler är bytta.

Fortsatt driftoptimering efter injustering.

Planering av nytt bokningssystem i tvättstugorna.

Planering av asfaltering av gårdar & komplettering av fler parkeringsplatser

Ombyggnad av tre lokaler till lägenheter, Harpsundsvägen 155, 157 och 91.

Montering av snörasskydd på taken.

Kommande arbeten

Putsskador skall prioriteras och åtgärdas.

Översyn av fönster, karmar och bleck.

Nytt bokningssystem i tvättstugorna ska införas.

Asfaltering av gårdar & komplettering av fler parkeringsplatser.

Fortlöpande

Översyn av tvättstuguutrustning.

Komplettering av allmän trädgårdsskötsel

Reparationskostnader

Reparationskostnaderna har under året uppgått till 1034 983 kronor, posterna redovisas nedan.

Byggnad 102 276

Ca

Styrelsen föreslår följande disposition

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat		787 601
Årets resultat	-	43 560
		744 041

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur fond motsvarande årets kostnad	-	982 799
Överföring till yttre fond		2 000 000
Balanserat resultat	-	273 160
		744 041

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

HSB bostadsrättsförening Högdalen

Styrelsen

genom

Rolf Carlsson

Ordförande





Org Nr: 702000-9572

HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	28 675 583	28 554 203
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-20 874 189	-19 817 145
Planerat underhåll		-982 799	-222 780
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-1 105 404	-1 071 314
Avskrivningar	Not 3	-2 784 844	-2 652 280
Summa fastighetskostnader		-25 747 236	-23 763 519
Rörelseresultat		2 928 347	4 790 684
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	-4 466	115 377
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 967 441	-3 153 845
Summa finansiella poster		-2 971 907	-3 038 468
Resultat efter finansiella kostnader		-43 560	1 752 216
Inkomstskatt		0	-10 924
Årets resultat		-43 560	1 741 292

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 119 401 601 118 409 430

Inventarier

Not 7 198 283 80 774

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8 398 614 0

119 998 498 118 490 204

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 900 900

900 900

Summa anläggningstillgångar

119 999 398 118 491 104

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

25 329 46 726

Avräkningskonto HSB Stockholm

9 811 081 3 691 164

Övriga fordringar

Not 10 15 015 16 201

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 1 090 763 1 340 144

10 942 188 5 094 235

Kortfristiga placeringar

0 8 500 000

Kassa och bank

Not 12 1 924 1 892

Summa omsättningstillgångar

10 944 111 13 596 128

Summa tillgångar**130 943 509 132 087 231**

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm****Balansräkning** **2010-12-31** **2009-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

1 250 195 1 250 195

Upplåtelseavgifter

11 024 248 11 024 248

Underhållsfond

11 455 012 9 652 792

23 729 455 21 927 235*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

787 601 848 529

Årets resultat

-43 560 1 741 292744 041 2 589 821

Summa eget kapital

24 473 496 24 517 056**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 14 98 602 721 100 470 772

Leverantörsskulder

1 715 880 2 740 702

Skatteskulder

943 692 801 970

Fond för inre underhåll

657 987 671 635

Övriga skulder

Not 15 161 271 153 990

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16 4 388 462 2 731 106

Summa skulder

106 470 013 107 570 175**Summa eget kapital och skulder****130 943 509 132 087 231****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

13 007 26 841

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-43 560	1 752 216
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 784 844	2 652 280
Inkomstskatt	0	-10 924
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 741 284	4 393 572
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 771 965	-2 290 891
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	767 889	272 219
Kassaflöde från löpande verksamhet	12 281 138	2 374 900
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 111 196	-428 875
Investeringar i maskiner/inventarier	-176 317	-93 538
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 287 513	-522 413
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 868 051	-2 392 264
Inbetalda insatser	0	1 615 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 868 051	-777 264
Årets kassaflöde	6 125 574	1 075 223
Likvida medel vid årets början	3 693 056	2 617 833
Likvida medel vid årets slut	9 818 630	3 693 056

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.

Fakturor som inkommit efter räkenskapsårets slut men som är hänförliga till räkenskapsåret redovisas som upplupna kostnader istället för som tidigare leverantörsskulder.

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 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 räntetäkter 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

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	149 300	146 066
Sociala kostnader	42 045	32 029
Pensionskostnader och förpliktelser		
Övrigt	42 068	20 110
	<u>233 413</u>	<u>198 205</u>
Revisorer		
Föreningsvald	27 700	11 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	1 031 311	1 149 143
Sociala kostnader	334 351	372 552
Uttagsskatt	263 360	271 531
Pensionskostnader och förpliktelser (169.704 återbet FORA)	-149 305	174 555
Övriga personalkostnader	18 441	67 333
	<u>1 498 158</u>	<u>2 035 115</u>
Totalt	<u>1 759 271</u>	<u>2 244 320</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Noter		2010-01-01	2009-01-01
		2010-12-31	2009-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	23 547 948	23 539 760
	Hyror	2 416 517	2 413 726
	Övriga intäkter	2 833 589	2 691 480
	Bruttoomsättning	28 798 054	28 644 966
	Avgifts- och hyresbortfall	-116 660	-90 685
	Hyresförluster	-5 811	-78
		28 675 583	28 554 203
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	1 759 271	2 244 320
	Fastighetsskötsel och lokalförbruk (snö 781.646/80.731 kr)	1 554 203	817 981
	Reparationer	1 034 983	819 885
	El	3 873 664	4 110 968
	Uppvärmning	5 682 012	5 374 019
	Vatten	712 860	685 168
	Sophämtning	693 369	626 553
	Fastighetsförsäkring	252 904	210 438
	Kabel-TV	567 291	558 996
	Övriga avgifter	37 393	45 373
	Förvaltningsarvoden	1 458 325	1 379 259
	Tomträttsavgäld	2 029 253	2 029 253
	Övriga driftskostnader	1 218 661	914 932
		20 874 189	19 817 145
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	1 108 485	1 108 485
	Om- och tillbyggnad	1 611 926	1 509 350
	Inventarier	64 433	34 445
		2 784 844	2 652 280
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	8 129	12 105
	Specialinlåning (straffavg fördröslösen 60 tkr 2010)	-17 065	91 940
	Övriga ränteintäkter	4 469	11 332
		-4 466	115 377
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	3 064 064	3 428 626
	Erhållna räntebidrag	-101 888	-274 781
	Övriga räntekostnader	5 265	0
		2 967 441	3 153 845

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	173 425 445	172 996 570
Årets investeringar	3 712 582	428 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 138 027	173 425 445
Ingående ackumulerade avskrivningar	-55 016 016	-52 398 181
Årets avskrivningar	-2 720 411	-2 617 835
Utgående avskrivningar	-57 736 427	-55 016 016
Bokfört värde	119 401 601	118 409 430
Taxeringsvärde		
Byggnader	288 200 000	221 600 000
Mark	149 864 000	119 421 000
	438 064 000	341 021 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 169 340	1 075 802
Årets investeringar	176 317	93 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 345 657	1 169 340
Ingående avskrivningar	-1 088 566	-1 054 121
Årets avskrivningar	-58 808	-34 445
Utgående avskrivningar	-1 147 374	-1 088 566
Bokfört värde	198 283	80 774
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	398 614	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	398 614	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	900	900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	900	900
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Fonus	400	400
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	9 590	9 201
Övriga fordringar	5 425	7 000
	15 015	16 201
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
HSB Försäkring	0	252 904
Sthlms Markkontor	507 312	507 312
ComHem	143 953	139 749
HSB Stockholm	319 982	315 087
Trygg-Hansa	5 806	5 779
Home Solutions	62 055	62 055
Securitas	3 196	285
Bredbandsbolaget	1 960	1 940
Copy Consult	1 121	1 069
Sthlm Vatten	12 413	28 792
Envac	14 225	0
PF Bygg	5 000	0
Trafikkontoret	200	0
Ikano Bank	7 013	0
Uppl räntebidrag	6 527	22 844
Uppl räntelänt, specialinlåning	0	2 328
	1 090 763	1 340 144

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Noter		2010-12-31		2009-12-31		
Not 12	Kassa och bank					
	Handkassa		1 500		1 500	
	OK och Fonus		424		392	
			<u>1 924</u>		<u>1 892</u>	
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	1 250 195	11 024 248	9 652 792	2 589 821	1 741 292
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 802 220	-1 802 220	-1 741 292
	Årets resultat					-43 560
	Belopp vid årets slut	1 250 195	11 024 248	11 455 012	787 601	-43 560
Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	428126	3,78%	2013-12-01	13 500 000	300 000
	Stadshypotek	476835	4,14%	2011-09-30	6 388 979	139 652
	Stadshypotek	476837	4,14%	2011-09-30	6 388 979	139 652
	Stadshypotek	529124	5,03%	2012-06-30	17 611 250	182 500
	Stadshypotek	700897	2,71%	2011-03-17	30 169 512	0
	Stadshypotek	748209	3,71%	2015-10-30	24 544 001	463 680
					98 602 721	1 225 484
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					97 377 237
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					92 475 301
Not 15	Övriga kortfristiga skulder					
	Momsredovisning				66 336	63 527
	Personalens källskatt				24 555	20 083
	Depositioner				<u>70 380</u>	<u>70 380</u>
					161 271	153 990
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				184 307	101 923
	Förutbetalda hyror och avgifter				2 337 319	2 280 258
	Upplupna arvoden				125 273	125 273
	Sociala avgifter				30 404	24 535
	Lokal 9137, lägenhetsutrustning				38 988	25 992
	Upplupen semesterlöneskuld				135 503	173 904
	Trafikkontoret				12 522	0
	JJ Musa Städ				59 869	0
	PF Bygg				20 313	0
	Bergs Lås				1 074	0
	Securitas				2 654	0
	Störningsjouren				2 144	0
	Fortum				105 715	0
	Luleå Energi				452 743	0
	Fortum Värme				808 636	0
	IL Recyclng				53 621	0
	Copy Consult				30	0
	Jurist Inkasso				4 563	0
	HSB Stockholm				5 775	0
	Däckia				1 399	0
	Hi3G Access				249	0
	R Carlsson				129	0
	Handelsbanken				<u>5 232</u>	<u>0</u>
					4 388 462	2 731 885

Q



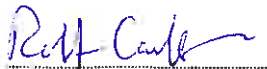
Org Nr: 702000-9572

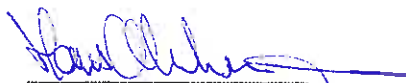
HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Noter

2010-12-31 2009-12-31

Stockholm, den 14/3 2011


Rolf Carlsson

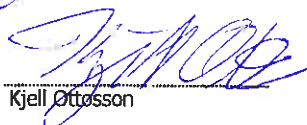

Hans Abrahamsson


Jenny Bladh


Carina Englund Lööf


Charlotta Arvidsson

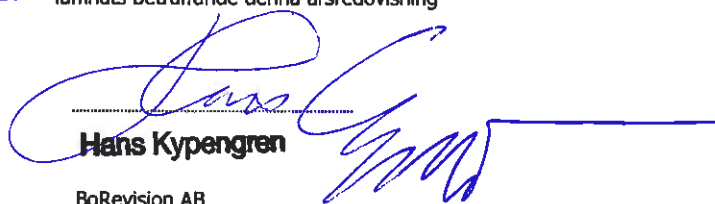

Peter Karlsson


Kjell Ottosson

Vår revisionsberättelse har 18/3 2011 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor