

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Lillholmen i Stockholm, organisationsnummer 769611-0670.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillholmen i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2008 – 31 december 2008.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Föreningen bildades den 27 maj 2004 och registrerades av Bolagsverket den 22 juni 2004.

Ekonomisk plan för föreningen registrerades av Bolagsverket den 29 oktober 2007.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för permanent boende och utan tidsbegränsning, till sina medlemmar.

FASTIGHET

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Gräsholmen 2, i stadsdelen Skärholmen i Stockholm.

LÄGENHETER

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt om totalt 3087 kvm bostadsyta.

BILPLATSER

Föreningen har 34 utvändiga bilplatser.

MEDLEMMAR

Vid räkenskapsårets utgång den 2008-12-31 utgjordes föreningens medlemmar av 66 st boende medlemmar, samt HSB Stockholm ekonomisk förening.

FÖRENINGSSTÄMMA

Vid föreningsstämman 2008-08-27 deltog 15 röstberättigade medlemmar.

STYRELSE

Styrelsen har tom föreningsstämman 2008-08-27 haft följande sammansättning:

Ordförande:	Thomas Karlsson
Vice ordförande:	Attila Kriss
Sekreterare:	Hanna Bladsjö

Suppleant:	Jan Scherman
Suppleant:	Malte Sigemalm

Styrelsen har from föreningsstämman 2008-08-27, och styrelsens konstituering 2008-09-10 haft följande sammansättning och inbördes funktioner:

Ordförande:	Lena Lindgren		
Vice ordförande:	Ahmet Bilir	avgått	2008-12-03
Sekreterare:	Hanna Bladsjö		
Studieorganisatör:	Eva Rudlinger		
Ledamot:	Tomas Hansson		
Ledamot:	Birgitta Mårtens		
Suppleant:	Katalin Balogh	avgått	2009-01-22
Suppleant:	Carina Andersson		

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Thomas Karlsson, Attila Kriss, Hanna Bladsjö och Jan Scherman, två i förening.

From 2008-09-10 har föreningens firma tecknats av Lena Lindgren, Hanna Bladsjö, Ahmet Bilir och Eva Rudlinger två i förening.

REVISORER

Revisorer har varit Ulas Balta med Arzu Bilir som suppleant, samt en revisor hos BoRevision AB av HSBs Riksförbund utsedd revisionsbyrå.

SAMARBETSKOMMITÉ

Föreningsstämman utsåg 2008-08-27 följande medlemmar till föreningens samarbetskommitté:

Eva Rudlinger
Ahmet Bilir
Katalin Balogh
Shoresh Ghaderi
Kira Malinina
Olov Arvidson
Jörgen Uusitalo

Samarbetskommittén samlades en gång under hösten och diskuterade bl.a. information till boende, sophantering, papperskorgstömning etc.

Samarbetskommittén har inrett styrelserummet och också ordnat en glöggeftermiddag för medlemmarna i föreningen. Cirka 30 personer kom, drack glögg, minglade och lärde känna sina grannar. Det var mycket uppskattat av dem som var där.

Samarbetskommittén hoppas att det blir bättre uppslutning 2009, då vi tycker att det är av stor vikt för framtiden att många är engagerade, i synnerhet när vi sedan blir en egen förening.

VALBEREDNING

Föreningsstämman utsåg 2008-08-27 samarbetskommittén till valberedning, och Jörgen Uusitalo

som sammankallande i valberedningen.

SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelse, samarbetskommitté och revisorer har genomfört en gemensam heldagskonferens hos HSB Stockholm den 2008-10-23.

PRODUKTION

Under 2008 slutfördes produktionen av HSB bostadsrättsförening Lillholmen i Skärholmen. Bostadsrättsföreningen består nu av 48 lägenheter med förråd och soprum i separata byggnader. Bostadsrättsföreningens hus har uppförts på totalentreprenad av HSB Bostad AB.

Inflyttningar

Inflyttningar i föreningens lägenheter har under 2008 skett enligt nedan:

Trapphus	Lägenhet	Tid
D	13-16	22 februari 2008
H	29-32	22 februari 2008
I	33-36	27 mars 2008
J	37-40	27 mars 2008
A	1-14	18 april 2008
B	5-8	18 april 2008
C	9-12	18 april 2008
K	41-44	18 april 2008
L	45-48	18 april 2008

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Brf Lillholmen och grannföreningen Brf Ekholmen har båda andelar i gemensamhetsanläggningen Gräsholmen 3, vilken omfattar entrégata, parkeringsplatser, områdesskylt, belysning och underjordiska ledningar. Under året har överrensommelse mellan föreningarna träffats om delägarförvaltning av anläggningens skötsel, och att Brf Ekholmen administrerar förvaltningen.

FÖRVALTNINGSAVTAL

Föreningen har avtal med HSB Stockholm om ekonomisk-, administrativ- samt teknisk förvaltning av föreningen och fastigheten.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i HSB Försäkrings AB. I försäkringen finns även styrelseansvarsförsäkring, samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

GARANTIAVTAL

Styrelsen har slutit ett garantiavtal med SHG (Stiftelsen HSB:s garantifond).

PARKERINGSÖVERVAKNING

Styrelsen har ingått avtal med Carpark AB om parkeringsövervakning av föreningens p-platser och

markområde.

TV/BREDBAND/TELEFONI

Styrelsen har ingått avtal med Comhem om TV, bredband och telefoni, genom gruppanslutning av föreningen och dess medlemmar.

UNDERHÅLLSPLAN

Styrelsen har under året upprättat en underhållsplan för 20-årsperioden 2009-2028. Underhållsplanen rekommenderar att en medelavsättning till föreningens yttre fond görs med 189 850 kr per år under perioden.

FINANSIERING/EKONOMI

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Ett arvode om 20500 kr har utgått till styrelsen, och ett arvode om 2000 kr har utgått till den föreningsvalde revisorn.

RESULTATDISPOSITION

Förslag till resultatdisposition:

Stämman har att ställning till:

Balanserat resultat	27 387:-
Årets resultat	14 168:-
	41 555:-

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	0:-
Överföring till yttre underhållsfond	0:-
Balanserat resultat	41 555:-
	41 555:-

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

HSB Brf Lillholmen i Stockholm

		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	1 889 857	24 844
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 217 172	-23 311
Summa fastighetskostnader		-1 217 172	-23 311
Rörelseresultat		672 685	1 533
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	758 225	54 096
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-1 425 032	-10 500
Summa finansiella poster		-666 807	43 596
Resultat efter finansiella kostnader		5 878	45 129
Inkomstskatt	Not 5	8 290	-13 196
Årets resultat		14 168	31 933

HSB Brf Lillholmen i Stockholm

Balansräkning

2008-12-31 2007-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 6	69 886 000	0
Not 7	0	11 747 400
	<u>69 886 000</u>	<u>11 747 400</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

69 886 500 11 747 900

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Stockholm

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	1 025	1 411
	165 636	3 332 327
Not 9	113 435	173 522
Not 10	<u>435 302</u>	<u>64 464</u>
	<u>715 398</u>	<u>3 571 724</u>

Kassa och bank

Not 11	78 377	0
--------	--------	---

Summa omsättningstillgångar

793 775 3 571 724

Summa tillgångar

70 680 275 15 319 624

HSB Brf Lillholmen i Stockholm**Balansräkning** **2008-12-31** **2007-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

48 786 000 11 847 400

48 786 000 11 847 400*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

27 387 -4 546

Årets resultat

14 168 31 93341 555 27 387

Summa eget kapital

48 827 555 11 874 787**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 13 21 100 000 0

Leverantörsskulder

115 100 54 266

Skatteskulder

92 595 36 668

Övriga skulder

Not 14 0 3 328 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15 545 025 25 903

Summa skulder

21 852 720 3 444 837**Summa eget kapital och skulder****70 680 275 15 319 624****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

25 107 000 25 107 000

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

25 107 000 25 107 000**Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

HSB Brf Lillholmen i Stockholm

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	5 878	45 129
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Inkomstskatt	8 290	-13 196
Kassaflöde från löpande verksamhet	14 168	31 933
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-310 365	-236 814
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 692 117	142 189
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 988 314	-62 692
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-58 138 600	-11 747 400
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-58 138 600	-11 747 400
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	21 100 000	0
Inbetalda insatser	36 938 600	11 847 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	58 038 600	11 847 400
Årets kassaflöde	-3 088 314	37 308
Likvida medel vid årets början	3 332 327	3 295 019
Likvida medel vid årets slut	244 013	3 332 327

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

HSB Brf Lillholmen 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.

Avskrivningar

Avskrivningar på byggnad görs enligt 100-årig annuitetsplan. Första avskrivning görs 2009.

Fond för yttre underhåll

Reservering av medel för yttre underhåll sker i enlighet med antagen underhållsplan. Första reservering görs 2009.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Beskattning sker med 28 procent.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	20 500	0
Sociala kostnader	7 200	0
	<u>27 700</u>	<u>0</u>
Revisorer		
Föreningsvald	2 000	0
Totalt	<u>29 700</u>	<u>0</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB Brf Lillholmen i Stockholm

Noter		2008-01-01	2007-01-01
		2008-12-31	2007-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 774 402	23 433
	Hyrer	116 710	0
	Övriga intäkter	32 655	1 411
	Bruttoomsättning	1 923 767	24 844
	Avgifts- och hyresbortfall	-33 910	0
		1 889 857	24 844
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	29 700	0
	Fastighetsskötsel och lokavård	72 794	3 305
	Reparationer	24 251	0
	El	56 874	0
	Uppvärmning	197 480	0
	Vatten	27 060	0
	Sophämtning	96 645	9 678
	Fastighetsförsäkring	28 298	1 318
	Kabel-TV	73 132	0
	Övriga avgifter	74 388	0
	Förvaltningsarvoden	149 640	6 210
	Tomträttsavgäld	301 896	0
	Övriga driftskostnader	85 014	2 800
		1 217 172	23 311
Not 3	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	28 452	54 096
	Ränteswap intäkter	729 460	0
	Övriga ränteintäkter	313	0
		758 225	54 096
Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	594 378	0
	Ränteswap kostnader	591 329	0
	Övriga räntekostnader	239 325	10 500
		1 425 032	10 500
Not 5	Inkomstskatt		
	Taxering 2007, 2008 (inkomstår 2006, 2007)	16 344	
	Taxering 2009 (inkomstår 2008)	-8 054	
		8 290	

HSB Brf Lillholmen i Stockholm

Noter	2008-12-31	2007-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Årets investeringar	69 886 000	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 886 000	0			
 Bokfört värde	 69 886 000	 0			
Taxeringsvärde					
Byggnader	15 600 000	81 000			
Mark	4 672 000	5 000 000			
	20 272 000	5 081 000			
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående anskaffningsvärde	11 747 400	0			
Årets investeringar	0	11 747 400			
Omklassificering	-11 747 400	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	11 747 400			
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
 Andel i HSB Stockholm	 500	 500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
HSB Bostad lgh 28	29 000	2 250			
Fastighetsskatt	84 435	20 324			
Tomträttsavgäld	0	150 948			
	113 435	173 522			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	173 438	64 464			
RänteSwap	261 864	0			
	435 302	64 464			
Not 11 Kassa och bank					
Handkassa	5 000	0			
Nordea	73 377	0			
	78 377	0			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 847 400	0	0	-4 546	31 933
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	31 933	-31 933
Försäljning lägenheter	36 938 600	0	0	0	0
Årets resultat					14 168
Belopp vid årets slut	48 786 000	0	0	27 387	14 168
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 84 92975	Rörlig		21 100 000	0

HSB Brf Lillholmen i Stockholm

Noter			2008-12-31	2007-12-31
Utav föreningens skulder är 18 750 000 kr knutna till Swapavtal med nedanstående villkor:				
		Löptid t.o.m.		
Nordea	4,150%	2010-04-01	6 250 000	
Nordea	4,220%	2012-04-02	6 250 000	
Nordea	4,245%	2014-04-01	6 250 000	
			<u>18 750 000</u>	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				21 100 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				20 889 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Förskott insats		0	3 328 000
		<u>0</u>	<u>3 328 000</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen räntekostnad	30 413	0
Upplupna kostnader	113 590	14 500
Förutbetalda hyror och avgifter	174 212	11 403
Styrelse- och revisorsarvoden	22 500	0
Sociala avgifter	7 200	0
RänteSwap	197 110	0
	<u>545 025</u>	<u>25 903</u>

Stockholm, den 2009-04-08



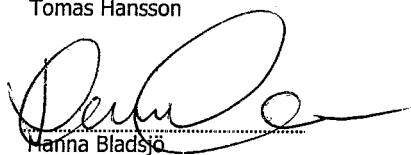
Tomas Hansson



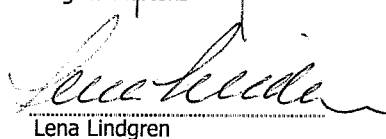
Birgitta Mårtens



Eva Rüdinger

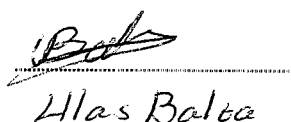


Hanna Bladsjö



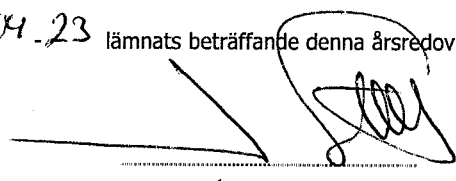
Lena Lindgren

Vår revisionsberättelse har 2009-04-23 lämnats beträffande denna årsredovisning



Hlas Balta

Av föreningen vald revisor


Jörgen Götehed

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lillholmen i Stockholm

Organisationsnummer 769611-0670

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Lillholmen i Stockholm för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23/4 2009



Ulas Balta

Av föreningen vald revisor



Jörgen Götehed

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor