

Styrelsen för HSB brf Lillholmen i Stockholm

Org.nr: 769611-0670

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

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 2009 – 31 december 2009.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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

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 2009-12-31 utgjordes föreningens medlemmar av 68 st boende medlemmar, samt HSB Stockholm ekonomisk förening.

Under året har 6 st. överlåtelser skett.

FÖRENINGSSTÄMMA

Vid föreningsstämman 2009-05-05 deltog 18 röstberättigade medlemmar.

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande:	Lena Lindgren
Vice ordförande:	Eva Rudlinger
Sekreterare:	Hanna Bladsjö
Ledamot:	Olov Arvidsson
Ledamot:	Tomas Hansson
Ledamot:	Birgitta Mårtens
Suppleant:	Mira Malinina
Suppleant:	Carina Andersson

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Lena Lindgren, Eva Rudlinger, Olov Arvidsson och Hanna Bladsjö, två i förening.

REVISORER

Revisorer har varit Per-Olof Sanden med Elena Moschovidou som suppleant, samt en revisor hos BoRevision AB av HSBs Riksförbund utsedd revisionsbyrå.

SAMARBETSKOMMITÉ

Föreningens samarbetskommitté har bestått av följande personer::

Eva Rudlinger
Ahmet Bilir
Shoresh Ghaderi
Kira Malinina
Olov Arvidson
Jörgen Uusitalo
Aysegul Tural

Samarbetskommittén har bl.a. skött information till boende, papperskorgstömning, ordnat glöggeftermiddag och varit stöd åt styrelsen i diverse frågor.

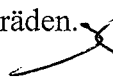
Samarbetskommittén hoppas att det blir bättre uppslutning 2010, då vi tycker att det är av stor vikt för framtiden att många är engagerade, i synnerhet när vi blir en egen förening.

VALBEREDNING

Föreningsstämman utsåg 2009-05-05 samarbetskommittén till valberedning, detta med Jörgen Uusitalo som sammankallande.

SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.



GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Brf Lillholmen och grannföreningen Brf Ekholmen har båda andelar i gemensamhetsanläggningen Gräsholmen 3, vilken omfattar entrégata, parkeringsplatser, områdesskylt, belysning och underjordiska ledningar. Brf Ekholmen administrerar förvaltningen. Avtal med Carpark AB om parkeringsövervakning av p-platser på markområdet finns.

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.

TV/BREDBAND/TELEFONI

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

UNDERHÅLLSPLAN

Styrelsen har 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.

EKONOMI

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Ett arvode motsvarande ett halvt prisbasbelopp skall utgå till styrelsen samt ett arvode om 2000 kr till den föreningsvalde revisorn.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER 2010

Årsavgifterna höjs med 4 % fr.o.m. den 1 januari.
Garantibesiktning, 2-årsbesiktningen, ägde rum under mars månad. Besiktningen avsåg både utvändigt och invändigt. ✓

RESULTATDISPOSITION

Förslag till resultatdisposition:

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	41 555 kr
Årets resultat	<u>19 730 kr</u>
	61 285 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	0 kr
Överföring till fond	0 kr
Balanserat resultat	<u>61 285 kr</u>
	61 285 kr

Årets avgiftsnivå medger ingen avsättning till yttre fond. Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. >

HSB brf Lillholmen i Stockholm

2009-01-01	2008-01-01
2009-12-31	2008-12-31

Resultaträkning

Nettoomsättning	Not 1	2 559 370	1 889 857
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 534 802	-1 217 172
Avskrivningar	Not 3	-164 269	0
Summa fastighetskostnader		-1 699 071	-1 217 172
Rörelseresultat		860 299	672 685
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	220 402	758 225
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 060 151	-1 425 032
Summa finansiella poster		-839 748	-666 807
Resultat efter finansiella kostnader		20 551	5 878
Inkomstskatt		-821	8 290
Årets resultat		19 730	14 168

HSB brf Lillholmen i Stockholm

Balansräkning	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och ombyggnader	Not 6 69 724 433	69 886 000
Inventarier	Not 7 10 809	0
	69 735 242	69 886 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8 500	500
	500	500
Summa anläggningstillgångar	69 735 742	69 886 500
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	2 095	1 025
Avräkningskonto HSB Stockholm	665 404	165 636
Övriga fordringar	Not 9 94 715	113 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 153 008	435 302
	915 222	715 398
Kassa och bank	Not 11 55 378	78 377
Summa omsättningstillgångar	970 600	793 775
Summa tillgångar	70 706 342	70 680 275

HSB brf Lillholmen i Stockholm

Balansräkning

2009-12-31

2008-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

48 786 000 48 786 000

48 786 000 48 786 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

41 555 27 387

Årets resultat

19 730 14 168

61 285 41 555

Summa eget kapital

48 847 285 48 827 555

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

21 047 250 21 100 000

Leverantörsskulder

100 729 115 100

Skatteskulder

89 961 92 595

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

621 117 545 025

Summa skulder

21 859 057 21 852 720

Summa eget kapital och skulder

70 706 342 70 680 275

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

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	20 551	5 878
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	164 269	0
Inkomstskatt	-821	8 290
Kassaflöde från löpande verksamhet	183 999	14 168
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	299 944	-310 365
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	59 087	-2 692 117
Kassaflöde från löpande verksamhet	543 030	-2 988 314
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-58 138 600
Investeringar i maskiner/inventarier	-13 511	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-13 511	-58 138 600
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-52 750	21 100 000
Inbetalda insatser	0	36 938 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-52 750	58 038 600
Årets kassaflöde	476 769	-3 088 314
Likvida medel vid årets början	244 013	3 332 327
Likvida medel vid årets slut	720 782	244 013

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos 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.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna. Årets resultat medger ingen avsättning till fonden.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	21 800	20 500
Sociala kostnader	7 541	7 200
	<u>29 341</u>	<u>27 700</u>
Revisorer		
Föreningsvald	2 000	2 000
Totalt	<u>31 341</u>	<u>29 700</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB brf Lillholmen i Stockholm

Noter		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 208 348	1 774 402
	Hyrer	113 700	116 710
	Intäkt från HSB Bostad för tomträtt 2007-2008	135 799	0
	Intäkt vidarefakturering HSB Bostad	10 270	0
	Övriga intäkter	99 063	32 655
	Bruttoomsättning	2 567 180	1 923 767
	Avgifts- och hyresbortfall	-7 810	-33 910
		2 559 370	1 889 857
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	31 341	29 700
	Fastighetsskötsel och lokalvård	253 635	72 794
	Reparationer	147 225	24 251
	El	86 182	56 874
	Uppvärmning	364 257	197 480
	Vatten	48 938	27 060
	Sophämtning	74 879	96 645
	Fastighetsförsäkring	31 056	28 298
	Kabel-TV	114 094	73 132
	Övriga avgifter	0	74 388
	Förvaltningsarvoden	127 330	149 640
	Tomträttsavgäld	201 264	301 896
	Övriga driftskostnader	54 601	85 014
		1 534 802	1 217 172
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	161 567	0
	Inventarier	2 702	0
		164 269	0
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 470	28 452
	Ränteintäkter skattekonto	12	0
	Ränteswap intäkter	217 270	729 460
	Övriga ränteintäkter	1 650	313
		220 402	758 225
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	509 778	594 378
	Erhållna räntebidrag	-210 898	0
	Ränteswap kostnader	761 149	591 329
	Övriga räntekostnader	122	239 325
		1 060 151	1 425 032

HSB brf Lillholmen i Stockholm

Noter	2009-12-31	2008-12-31	
Not 6 Byggnader och ombyggnader			
Ingående anskaffningsvärde	69 886 000	0	
Årets investeringar	0	69 886 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 886 000	69 886 000	
Årets avskrivningar	-161 567	0	
Utgående avskrivningar	-161 567	0	
Bokfört värde	69 724 433	69 886 000	
Taxeringsvärde			
Byggnader	34 000 000	15 600 000	
Mark	4 672 000	4 672 000	
	38 672 000	20 272 000	
Not 7 Inventarier			
Årets investeringar	13 511	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 511	0	
Årets avskrivningar	-2 702	0	
Utgående avskrivningar	-2 702	0	
Bokfört värde	10 809	0	
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper			
Andel i HSB Stockholm	500	500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500	
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar			
Skattekonto	10	0	
Fordran HSB Bostad, fastighetsskatt under projektering	84 435	113 435	
Fordran HSB Bostad	10 270	0	
	94 715	113 435	
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald fastighetsförsäkring	31 960	31 056	
Förutbetalda kabel-tv och bredbandskostnader	37 665	37 665	
Övriga förutbetalda leverantörsfakturer	75 785	104 717	
Upplupna intäkter räntesubvention Boverket	7 598	261 864	
	153 008	435 302	
Not 11 Kassa och bank			
Konto i Nordea	50 378	73 377	
Handkassa	5 000	5 000	
	55 378	78 377	
Not 12 Förändring av eget kapital			
	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 786 000	27 387	14 168
Vinstdisp enl. stämmobeslut		14 168	-14 168
Årets resultat			19 730
Belopp vid årets slut	48 786 000	41 555	19 730

HSB brf Lillholmen i Stockholm

Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 13	Långfristiga skulder till kreditinstitut	

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788533299	1,35%	2010-01-01	6 234 375	62 500
Nordea Hypotek	39788533302	1,35%	2010-01-01	6 234 375	62 500
Nordea Hypotek	39788533310	1,35%	2010-01-01	6 234 375	62 500
Nordea Hypotek	39788533329	1,34%	2010-01-05	2 344 125	23 500
				21 047 250	211 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

20 836 250

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

19 992 250

Utav föreningens skulder är 18 750 000 kr knutna till Swapavtal med nedanstående villkor:

		Löptid t.o.m.	
Nordea	4,15%	2010-04-01	6 250 000
Nordea	4,22%	2012-04-02	6 250 000
Nordea	4,25%	2014-04-01	6 250 000
			<u>18 750 000</u>

Not 14 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

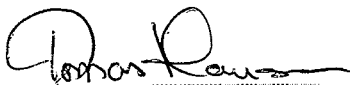
Upplupna räntekostnader fastighetslån	38 643	30 413
Upplupna räntekostnader Swap	169 821	197 110
Upplupna arvoden förtroendevalda	38 700	29 700
Upplupna revisionskostnader	7 500	0
Förutbetalda hyror och avgifter	189 932	174 212
HSB Stockholm	76 180	0
Övriga upplupna kostnader	100 341	113 590
	621 117	545 025

HSB brf Lillholmen i Stockholm

Noter

2009-12-31 2008-12-31

Stockholm, den 2010-04-30



Tomas Hansson



Eva Rüdinger



Hanna Bladsjö

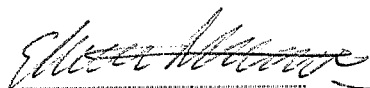


Lena Lindgren



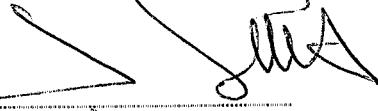
Olov Arvidson

Vår revisionsberättelse har 2010-05-03 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor

Elena Moschovidou



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 Brf Lillholmen för räkenskapsåret 2009.01.01 - 2009.12.31

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.

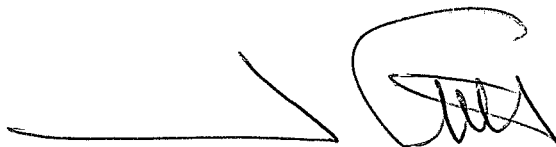
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 3/5 2010



Av föreningen vald revisor
Elena Moschovidou



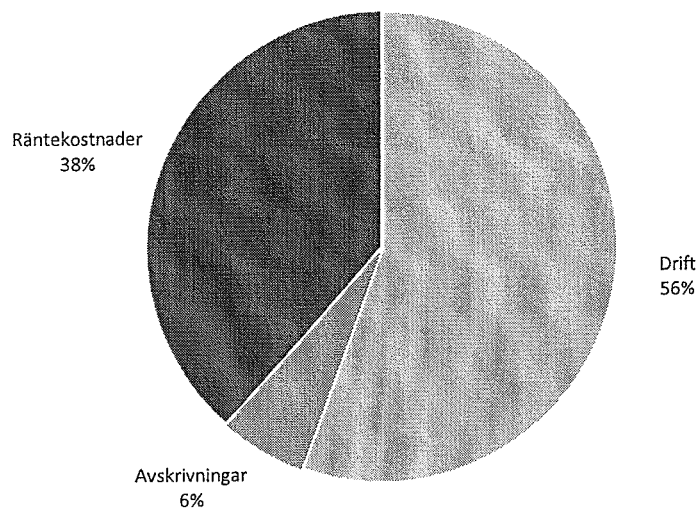
Jörgen G. Schied

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB brf Lillholmen i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

