



Org Nr: 769611-0670

Styrelsen för HSB brf Lillholmen i Stockholm

Org.nr: 769611-0670

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31



Brf Lillholmen

Dagordning föreningsstämma

Brf Lillholmen

Dagordning vid brf Lillholmens ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2011.

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av justerare tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsen årsredovisning 2010
9. Revisorernas berättelse avseende 2010
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning för 2010
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkning
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen för 2010
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Erforderligt val till representation i HSB
18. Övriga anmälda ärenden/motioner
 - Omröstning ang. uppsättning av trafik hinder för att förhindra parkering inne på området
19. Avslutning

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 2010 – 31 december 2010.

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 31 utvändiga bilplatser.

MEDLEMMAR

Vid räkenskapsårets utgång den 2010-12-31 utgjordes föreningens medlemmar av 68 st boende medlemmar, samt HSB Stockholm ekonomisk förening.
Under året har 10 st. överlåtelser skett.

FÖRENINGSTÄMMA

Vid föreningsstämman 2010-05-17 deltog 10 röstberättigade medlemmar.

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning fram till stämman 2010-05-17:

Ordförande:	Lena Lindgren
Vice ordförande:	Eva Rüdlinger
Sekreterare:	Hanna Bladsjö
Ledamot:	Olov Arvidson
Ledamot:	Tomas Hansson
Ledamot:	Birgitta Mårtens

Suppleant:	Kira Malinina
Suppleant:	Carina Andersson



Efter stämman bildades en egen styrelse enligt nedan:

Ordförande:	Eva Rüdlinger
Vice ordförande:	Olov Arvidson
Sekreterare:	Lise-Lotte Wallner (avgick nov. 2010)
Sekreterare tf:	Eva Rüdlinger (från nov. 2010)
Ekonomiansvarig:	Jonas Möller
Fastighetsansvarig:	Shoresh Ghaderi
Utbildningsansvarig:	Kira Malinina
Web-ansvarig:	Eva Rüdlinger
HSB representant:	Åse Johansson-Kristansen
HSB representant:	Annika Uhlin

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Lena Lindgren, Eva Rüdlinger, Olov Arvidsson och Hanna Bladsjö, två i förening fram till stämman och efter stämman har firman tecknats av Eva Rüdlinger, Olov Arvidson, Jonas Möller och Kira Malinina, två i föreningen.

REVISORER

Revisorer har varit Elena Moschovidou med Asegül Tural som suppleant, samt en revisor hos BoRevision AB av HSBs Riksförbund utsedd revisionsbyrå.

SAMARBETSKOMMITÉ

Föreningens samarbetskommitté har bestått av Eva Rüdlinger, Olov Arvidson och Jonas Möller.

Samarbetskommittén har bl.a. skött information till boende, papperskorgstömning, ordnat glöggeftermiddag och ordnat städdagar.

Samarbetskommittén hoppas att det blir bättre uppslutning 2011, då vi tycker att det är av stor vikt för framtiden att många är engagerade, i synnerhet nu när vi är en egen förening.

VALBEREDNING

Föreningsstämman utsåg 2010-05-17 Le Thanh Tan, Sedra Tanveer och Hicham Benimah till valberedning med Le Thanh Tan som sammankallande.

SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under året hållit 9 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 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 höjts med 10%.

Ett arvode motsvarande ett prisbasbelopp skall utgå till styrelsen samt ett arvode om 2 000 kr till den föreningsvalde revisorn.

VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER 2010

Årsavgifterna höjs med 10 % fr.o.m. den 1 januari.



RESULTATDISPOSITION

Förslag till resultatdisposition:

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	61285 kr
Årets resultat	<u>-283 954 kr</u>
	-222 669 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	0 kr
Överföring till fond	0 kr
Balanserat resultat	<u>-222 669 kr</u>
	-222 669 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

		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	2 435 907	2 559 370
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 721 645	-1 534 802
Avskrivningar	Not 3	-168 309	-164 269
Summa fastighetskostnader		-1 889 954	-1 699 071
Rörelseresultat		545 953	860 299
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	3 393	220 402
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-833 300	-1 060 151
Summa finansiella poster		-829 907	-839 748
Resultat efter finansiella kostnader		-283 954	20 551
Inkomstskatt		0	-821
Årets resultat		-283 954	19 730

82

**HSB brf Lillholmen i Stockholm****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 69 558 826 69 724 433

Inventarier

Not 7 8 107 10 809

69 566 933 69 735 242*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

69 567 433 69 735 742**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 085 2 095

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 297 265 665 404

Övriga fordringar

Not 9 10 94 715

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 154 160 153 008

1 453 520 915 222

Kassa och bank

Not 11 180 168 55 378

Summa omsättningstillgångar

1 633 688 970 600**Summa tillgångar**

71 201 120 70 706 342

**HSB brf Lillholmen i Stockholm****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****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

61 285

41 555

Årets resultat

-283 954

19 730

-222 669

61 285

Summa eget kapital

48 563 331

48 847 285

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

21 889 000

21 047 250

Leverantörsskulder

159 239

100 729

Skatteskulder

821

89 961

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

588 729

621 117

Summa skulder

22 637 789

21 859 057

Summa eget kapital och skulder**71 201 120****70 706 342****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

25 107 000

25 107 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-283 954	20 551
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	168 309	164 269
Inkomstskatt	0	-821
Kassaflöde från löpande verksamhet	-115 645	183 999
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	93 563	299 944
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-63 018	59 087
Kassaflöde från löpande verksamhet	-85 100	543 030
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-13 511
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-13 511
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	841 750	-52 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	841 750	-52 750
Årets kassaflöde	756 650	476 769
Likvida medel vid årets början	720 782	244 013
Likvida medel vid årets slut	1 477 433	720 782

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 cirka 5 år.

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 yttre underhållsfond.

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 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 1 049 216 kr

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden förtroendevalda

Sociala kostnader

2010-01-01	2009-01-01
2010-12-31	2009-12-31
42 400	21 800
13 950	7 541
<u>56 350</u>	<u>29 341</u>

Revisorer

Föreningsvald

2 000	2 000
-------	-------

Totalt

<u>58 350</u>	<u>31 341</u>
---------------	---------------

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

Noter		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 296 632	2 208 348
	Hyror	111 600	113 700
	Intäkt från HSB Bostad för tomträtt 2007-2008	0	135 799
	Intäkter vidarefakturerings HSB Bostad	0	10 270
	Övriga intäkter	33 094	99 063
	Bruttoomsättning	2 441 326	2 567 180
	Avgifts- och hyresbortfall	-5 400	-7 810
	Hyresförluster	-19	0
		2 435 907	2 559 370
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	60 350	31 341
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	413 956	253 635
	Reparationer	73 426	147 225
	El	102 095	86 182
	Uppvärmning	340 685	364 257
	Vatten	46 112	48 938
	Sophämtning	79 915	74 879
	Fastighetsförsäkring	31 960	31 056
	Kabel-TV	151 206	114 094
	Förvaltningsarvoden	123 080	127 330
	Tomträttsavgäld	201 264	201 264
	Övriga driftskostnader	97 596	54 601
		1 721 645	1 534 802
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	165 607	161 567
	Inventarier	2 702	2 702
		168 309	164 269
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 942	1 470
	Ränteintäkter skattekonto	0	12
	Ränteswap intäkter	0	217 270
	Övriga ränteintäkter	451	1 650
		3 393	220 402
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	327 971	509 778
	Erhållna räntebidrag	-68 573	-210 898
	Ränteswap kostnader	573 213	761 149
	Övriga räntekostnader	689	122
		833 300	1 060 151



HSB brf Lillholmen i Stockholm

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	69 886 000	69 886 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 886 000	69 886 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-161 567	0
Årets avskrivningar	-165 607	-161 567
Utgående avskrivningar	-327 174	-161 567
Bokfört värde	69 558 826	69 724 433
Taxeringsvärde		
Byggnader	31 000 000	34 000 000
Mark	5 600 000	4 672 000
	36 600 000	38 672 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	13 511	0
Årets investeringar	0	13 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 511	13 511
Ingående avskrivningar	-2 702	0
Årets avskrivningar	-2 702	-2 702
Utgående avskrivningar	-5 404	-2 702
Bokfört värde	8 107	10 809
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		
Skattekonto	10	10
Fordran HSB Bostad, fastighetsskatt under projektering	0	84 435
Fordran HSB Bostad	0	10 270
	10	94 715
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
HSB Försäkring	31 960	31 960
Com Hem	38 795	37 665
HSB Stockholm	26 032	0
Exploateringskontoret	50 316	0
Förutbetalda kostnader	1 549	75 785
Upplupna intäkter	5 508	7 598
	154 160	153 008
Not 11 Kassa och bank		
Kassa	5 000	5 000
Nordea	175 168	50 378
	180 168	55 378

**HSB brf Lillholmen i Stockholm****Noter** **2010-12-31** **2009-12-31****Not 12 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 786 000	0	0	41 555	19 730
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	19 730	-19 730
Årets resultat					-283 954
Belopp vid årets slut	48 786 000	0	0	61 285	-283 954

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	3978 85 49357	1,88%	2011-10-03	6 250 000	0
Nordea Hypotek	3978 85 49365	1,83%	2011-10-03	6 250 000	0
Nordea Hypotek	3978 85 49373	1,83%	2011-10-03	5 000 000	0
Nordea Hypotek	3978 85 49381	2,57%	2011-02-19	4 389 000	211 000
				21 889 000	211 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 21 678 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 834 000

Utav föreningens skulder är 17 500 000 kr knutna till Swapavtal med nedanstående villkor:

Motpart	Swapnummer	Brf Betalar fast ränta	Brf erhåller rörlig ränta	Slutdatum	Nominellt Belopp
Nordea	659963/758555	4,22%	STIBOR 3-mån	2012-04-02	6 250 000
Nordea	659963/758556	4,25%	STIBOR 3-mån	2014-04-01	6 250 000
Nordea	901335/1116681	3,03%	STIBOR 3-mån	2016-04-01	5 000 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	208 358	38 643
Upplupna räntekostnader swap	0	169 821
Förutbetalda hyror och avgifter	203 583	189 932
Arvoden förtroendevalda	58 350	38 700
Revisionskostnad	7 500	7 500
HSB Stockholm	5 821	76 180
Fortum, el dec	26 713	0
Fortum, värme dec	51 673	0
Christer Segerström, snöröjning dec	22 912	0
Övriga upplupna kostnader	3 819	100 341
	588 729	621 117



Org Nr: 769611-0670

HSB brf Lillholmen i Stockholm

Noter

2010-12-31 2009-12-31

Stockholm, den 2011-04-10


Eva Rüdlinger


Jonas Möller

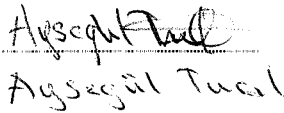

Kira Malinina


Åse Johansson-Kristiansen


Olov Arvidson


Shores Ghaderi

Vår revisionsberättelse har 2011-05-02 lämnats beträffande denna årsredovisning


Agsegül Tural

Av föreningen vald revisor


Bernadette Larsson

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 i Stockholm för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

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 2 maj 2011

Av föreningen vald revisor

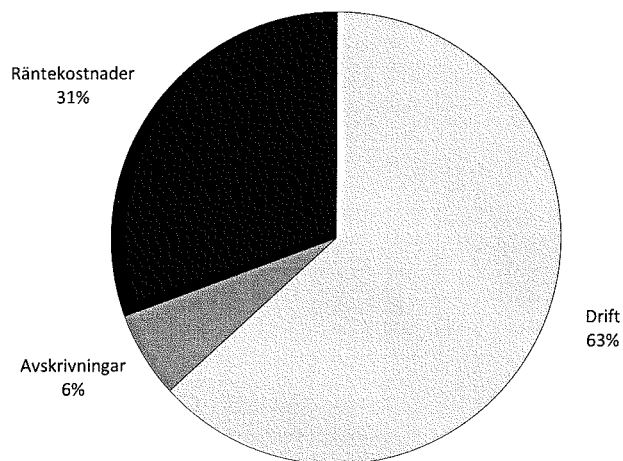
Bernadette Larsson

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB brf Lillholmen i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

