
ÅRSREDOVISNING 2009



BRF RÖDSTJÄRTEN

Styrelsen för HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Org.nr: 702001-8540

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

ÅRSREDOVISNING 2009

Styrelsen för HSB: s bostadsrättsförening Rödstjärten, med org.nr 702001-8540 avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2009-01-01 – 2009-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningen bildades den 10 juni 1943 och registrerades samma år den 16 juni. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna på Manhemsgatan 5–9, Hägerstensvägen 146–156 samt Vapengatan 3–11. I föreningen finns 132 lägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningens lägenheter är därmed uppdelade på 8 fyror, 9 treor, 12 ettor och resterande lägenheter är 1 1/2-or till tvåor på mellan 40,5 och 55 kvm. Utöver dessa bostäder finns 21 lokaler och 29 parkeringsplatser som upplåts med hyresrätt.

Den totala ytan är 8 750 m², varav lägenhetsyta 6 880 m². Föreningen hade 168 medlemmar per den 31 december 2009.

Fastigheternas tekniska status

För fastigheterna finns en långsiktig underhållsplan upprättad som kontinuerligt uppdateras av styrelsen. Av underhållsplanen framgår vilka underhållsåtgärder som föreningen bör göra och när de bör göras. Planen ligger till grund för föreningsstämmans avsättning och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Under 2009 digitaliserades föreningens underhållsplan. Omfattande underhållsarbeten av fasaderna för fastigheterna på Vapengatan och Hägerstensvägen genomfördes under 2009, likaså fullständig renovering av fasad för fastigheten på Manhemsgatan. Samtliga tak med underlag har bytts ut under året. Byte av el-, vatten- och avloppsstammar skedde 1995. Inga ytterligare väsentliga åtgärder beräknas ske de kommande fem åren.

Fastigheternas förvaltning och skötsel

Den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Förvaltning. Förvaltare till och med september 2009 har varit Linda Saleback, därefter Claes Engberg tillsammans med biträdande förvaltare Saffet Simsek. Fastighetsskötseln sköts av AB Energibevakning och fastighetsskötare har varit Conny Kjellberg. För skötseln av trädgård och annan mark anlitas Vivaldi. Städningen har skötts av firman Monmeday. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Föreningsfrågor

Gästlägenheten och samlingslokalen

Föreningens gästlägenhet på Manhemsgatan har genomgått en uppfräschning under året, bl.a. har nya möbler köpts in. Hyran för gästlägenheten höjdes 1 september från 150 kronor till 200 kronor per natt. Gästlägenheten har även under 2009 nyttjats flitig under året. Föreningens samlingslokal har använts regelbundet för olika aktiviteter.

MN

Öppethållande på expeditionen

Expeditionen har normalt varit öppen i samband med styrelsemöten, första måndagen varje månad mellan kl.18:30 -19:00. Under juli månad var dock expeditionen stängd. Fastighetsskötaren har även varit tillgänglig på expeditionen varje fredag mellan kl.09.00 och 09.30.

Överlåtelser och andrahandsavtal

Under året har 19 överlåtelser skett och 7 andrahandsuthyrningar har beviljats. Dessutom har 8 parkeringsplatser fått nya hyresgäster, samt 3 lokaler fått nya hyresgäster.

Styrelse, revisorer och valberedning

Valda vid föreningsstämman den 5 maj 2009, samt vid styrelsens konstituering den 11 maj 2009:

Ordförande	Jenny Lindblad
Vice Ordförande	Oscar Eklundh
Sekreterare	Anton Gustavsson
Ledamöter	Per Ransed Hellström
	Lina Lövmö
	Monika Sjödin

Av HSB utsedd Karin Thoresson

Suppleanter Charlotte Fürst
Martin Karlsson
Susanne Berthin

I tur att avgå

Oscar Eklundh
Monika Sjödin
Susanne Berthin

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Jenny Lindblad, Oscar Eklundh, Anton Gustavsson, Per Ransed Hellström, två i förening.

Revisorer

Valda vid föreningsstämman den 5 maj 2009

Ordinarie	Malte Sigemalm
Suppleant	Arthur Luks

samt av HSB:s Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning

Valda vid stämman den 5 maj 2009

Tommi Teljosuo
Kristina Billow



Ombud till HSB:s distrikt 5

Utsedda vid konstituerande mötet den 11 maj 2009

Ordinarie: Anton Gustavsson, Jenny Lindblad

Suppleanter: Oscar Eklundh, Lina Lövmö

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 5 maj 2009 i föreningens samlingslokal. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda möten, konstituerande möte inräknat. Förvaltare från HSB har medverkat vid 4 möten under året.

Anställda inom föreningen

Föreningen har inga egna anställda.

Arvoden och löner

Arvoden till styrelsen och internrevisor har utgått med 84 998 kr (87 602). Styrelsens arvode bestäms på den årliga föreningsstämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

Under året har föreningen genomfört flera omfattande renoveringar av våra fastigheter.

Fasadrenoveringar

Underhållsarbeten i fasaderna för fastigheterna på Vapengatan och Hägerstensvägen samt den omfattande fasadrenoveringen på Manhemsgatan har slutförts under 2009. Även slutbesiktning har genomförts. Underhållsarbetet på Hägerstensvägen och Manhemsgatan beräknar ge fasaderna en livslängd på ytterligare 10 år.

Takrenoveringar

Samtliga tak i föreningen har totalrenoverats under året. Arbetet har varit omfattande med byte av underhållspapp, läkt och takpannor.

Renovering av tvättstugor

Föreningens samtliga fyra tvättstugor har rustats upp under 2009. Detta har inneburit en förnyelse av maskinparken och ytskikten, samt nödvändiga förbättringar av ventilationen i tvättstugorna på Vapengatan.

Plantering av rabatter och buskar

Under 2009 har även nyplantering och en uppfräschning av rabatter och buskar framför Vapengatan skett. Stenläggning är samtidigt gjord vid parkeringsfickorna. Manhemsgatan har fått rabatter vid portarna utan kostnad för föreningen.

Övriga väsentliga händelser

Under 2009 har föreningen genomfört och/eller påbörjat flera för föreningen obligatoriska uppdrag.

MN

Granskning av egenkontroll

Alla fastighetsägare har ansvar för att fastigheten fungerar som den ska och att den inte medför risker för miljön eller hälsan för de boende. Under 2009 granskade Miljöförvaltningen föreningens egenkontroll genom en muntlig granskning av våra kunskaper om miljöbalken och egenkontrollen, samt en övergripande besiktning av en av våra fastigheter. I inspektionsrapporten från tillsynsbesöket bedömer miljöförvaltningen att föreningen har goda förutsättningar för att bedriva en fungerande egenkontroll. Vid inspektionen konstaterades dock att föreningen inte hade energideklarerat samt att det saknades en rutin för säkerställande att varmvattnet inte blir stillastående i handdukstorkar. Dessa brister ska åtgärdas av föreningen och följas upp vid nästa tillsynsperiod.

Systematiskt brandskyddsarbete

Under 2009 har styrelsen påbörjat föreningens arbete med vårt systematiska brandskyddsarbete (SBA). Detta är något som alla fastighetsägare, enligt "Lagen om skydd mot olyckor", måste göra. SBA innebär att man på ett organiserat sätt planerar, utbildar, övar, dokumenterar, kontrollerar och följer upp brandskyddsarbetet, med syftet att öka säkerheten för våra medlemmar. I november genomfördes en besiktning av föreningens samtliga fastigheter av HSB-konsult. Konsulten har överlämnat en Brand- och riskbeskrivning till styrelsen där de brister som behöver åtgärdas samt rekommendationer för att stärka det förebyggande och skadebegränsade skyddet redovisas. Överlag var föreningens fastigheter i gott skick utifrån brandsäkerhet då risken för brand i våra fastigheter bedöms som relativt liten.

Radonmätning

Resultat från genomförd radonmätning visar att föreningens fastigheter har mycket låga radonvärden, väl inom rekommenderade maxvärden.

Energideklaration

Enligt "Lagen om energideklarationer för byggnader" är samtliga fastighetsägare skyldiga att energideklarerar. Under hösten 2009 genomförde ÅF Konsult en besiktning av våra fastigheter och vår elförbrukning. Överlag har föreningens fastigheter låg energiförbrukning, men smärre förbättringar kan med tiden genomföras.

Nya lägenhetsnummer till Lantmäteriets lägenhetsregister

Enligt "Lagen om lägenhetsnummer" har föreningen lämnat in uppgifter till Lantmäteriet om våra lägenheter till ett nytt lägenhetsregister. Syftet med det nya lägenhetsregistret är att det ska vara grund för folkbokföring, nu på lägenhet istället för adress, samt effektivare framtagande av statistik. Föreningen har dock kvar de befintliga lägenhetsbeteckningar och det är de som ska användas vid överlåtelser, pantsättning etc. och vid kommunikation med HSB och/eller styrelsen. Information om detta har gått ut till samtliga medlemmar och uppslag med översättning mellan lägenhetsnumren i lägenhetsregistret och de befintliga lägenhetsbeteckningarna har anslagits i samtliga trappuppgångar.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat är negativt och uppgår till minus 1 429 tkr. Det negativa resultatet beror på de omfattande renoveringar som genomförts under året. En del av dessa rör sig dock om nyinvesteringar (tak, fasadbyte Manhemsgatan samt tvättutrustning) som inte påverkar resultatet. Andra utgifter har styrelsen valt att ta som kostnader (fasadrenovering samt renovering av tvättutrymmen) och finansiera dessa ur fonden för yttre underhåll. Samtliga av dessa utgifter ligger

MM

inom det planerade underhåll för vilka fonden för yttre underhåll är avsedd att täcka. Totalt uppgår kostnaderna (ej investeringarna) till 1 550 559 kr. Styrelsen föreslår att det underhåll som har ingått i det planerade underhållet och inte är att se som investering lyfts mot den yttre fonden för underhåll. Lyfts hela denna summa ur fonden för yttre underhåll blir alltså resultatet positivt. Ingående balans i fonden för yttre underhåll 2009 uppgick till cirka 5,1 Mkr. Föreningens resultat ska även täcka avsättningen till yttre fond som görs med 325 tkr om året enligt föreningens underhållsplan.

Det allmänna kostnadsläget har ökat med i genomsnitt 2–3 procent om året under de senaste åren, vilket för föreningens del återspeglas bland annat i ökade kostnader för fastighetsskötsel, löpande underhåll och el. Uppvärmning står för den enskilt största utgiften för föreningen, som har ökat markant från föregående år pga. av den kalla vintern och de höga priserna.

Avgifter och hyror

Månadsavgifterna inbringade 3 920 tkr under 2009, vilket motsvarar över 90 procent av föreningens samlade intäkter. Föreningens intäkter från uthyrning av lokaler, gästlägenhet och föreningslokal motsvarade sammanlagt 211 tkr under året. Månadsavgifterna höjdes senast år 2004, då med 5 %. Styrelsen har under 2009 valt att justera månadsavgifterna med hänsyn till det ökade kostnadsläget, i linje med tidigare styrelses rekommendationer och bedömningar. Justeringen trädde i kraft 2010-01-01 och uppgick till 8 %. Ingen avgiftshöjning är planerad för 2010.

Finansiell ställning

Föreningens eget kapital, dvs. tillgångar minus skulder, uppgår per den 31 december 2009 till 5 530 tkr (6 958 tkr den 31 december 2008). Detta kan jämföras med totala tillgångar om 25 912 tkr (21 692 tkr).

Skulder till kreditinstitut uppgår till 18 443 tkr (13 869 tkr), vilket i snitt motsvarar lån på ca 140 tkr per lägenhet. Föreningen har relativt hög andel lån som är rörliga eller där bindningstiden löper ut under våren 2011, vilket är mycket förmånligt i det rådande ränteläget. Styrelsen har under 2009 valt att ta upp lån för att finansiera renoveringen av tak och fasader. Styrelsen har beslutat sig för att använda sig av lån med en "rörlig" 3-månadersränta. Vi har minskat vår genomsnittliga räntekostnad under året genom att lägga om lån och ta upp nya med en låg ränta, den genomsnittliga räntesatsen var vid årsskiftet 2,22 % (4,4 %).

Föreningen hade vid årsskiftet 3 251 tkr i avräkningskonto hos HSB Stockholm. Kontot används för föreningens löpande ekonomi. Behållningen är högre än vanligt, det beror på att föreningen vid årsskiftet inte betalat alla fakturor för utförda underhålls- och renoveringsarbeten, vilka förföll i början av 2010. Föreningen hade även vid årsskiftet 99 tkr på ett bankkonto i Nordea.

Föreningen har 5 725 kronor (3 356 kr) i en handkassa som används för mindre, löpande utgifter.

Planer för framtiden

Underhåll

Slutbesiktning av takrenoveringen kommer att ske under våren 2010. Under 2010 kommer även kompletterande arbete att ske på fasaden på Manhemsgatan, där utfällning i färgen noterats på ett par ställen vid genomförd besiktning.

MN

Ekonomi

Styrelsen kommer att fortsätta att aktivt följa ränteutvecklingen på marknaden. Under 2010 kommer de 99 tkr på kontot i Nordea att överföras till föreningens avräkningskonto hos HSB.

Övrigt

Styrelsen kommer att se över och ta ställning till de åtgärdsförslag som har föreslagits i samband med föreningens inlämnade energideklaration.

Under 2010 kommer styrelsen att fortsätta sitt arbete med det systematiska brandskyddsarbetet och åtgärda de brister som framkom vid besiktningen 2009 samt se över och ta ställning till genomförande av de lämnade rekommendationerna. På några områden kommer åtgärder att behövas, bl.a. kommer styrelsen behöva se över tätningarna mellan brandcellerna i källarna.

Under 2010 kommer styrelsen att åtgärda de brister som konstaterades vid miljöförvaltningens egenkontroll genom att informera samtliga medlemmar om de rutiner som gäller i föreningen avseende vattenburna handdukstorkar.

Förslag till vinstdisposition

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat den 31 december 2009	913 443 kr
Årets resultat	<u>-1 428 685 kr</u>
	- 515 242 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fonden för yttre underhåll	- 1 550 559 kr
Överföring till fonden för yttre underhåll	325 000 kr
Att i ny räkning överföras	<u>710 317 kr</u>
	-515 242 kr

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

MN

HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Resultaträkning		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 193 421	4 172 375
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 867 006	-2 268 600
Planerat underhåll		-1 550 559	0
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-179 124	-169 620
Avskrivningar	Not 3	-651 121	-595 395
Summa fastighetskostnader		-5 247 810	-3 033 615
Rörelseresultat		-1 054 389	1 138 760
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	9 710	36 836
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-381 470	-582 383
Summa finansiella poster		-371 760	-545 547
Resultat efter finansiella kostnader		-1 426 149	593 213
Inkomstskatt		-2 536	-7 578
Årets resultat		-1 428 685	585 635

MN

HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**Balansräkning****2009-12-31****2008-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 18 128 836 18 718 694

Mark och markanläggningar

Not 7 333 285 338 822

Inventarier

Not 8 486 083 0

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 9 3 467 433 0

22 415 637 19 057 516

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

22 416 137 19 058 016

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 070 5 148

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 250 974 2 419 189

Övriga fordringar

Not 11 40 249 40 192

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 98 971 67 828

3 391 264 2 532 357

Kassa och bank

Not 13 104 374 102 005

Summa omsättningstillgångar

3 495 639 2 634 362

Summa tillgångar**25 911 776 21 692 378**

MN

HSB Brf Rödstarten i Stockholm**Balansräkning** **2009-12-31** **2008-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

142 144

142 144

Upplåtelseavgifter

461 481

461 481

Underhållsfond

5 441 411

5 116 411

6 045 036

5 720 036

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

913 443

652 809

Årets resultat

-1 428 685

585 635

-515 242

1 238 443

Summa eget kapital

5 529 794

6 958 479

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

18 442 975

13 868 757

Leverantörsskulder

1 426 598

392 936

Skatteskulder

17 743

13 227

Fond för inre underhåll

95 011

97 600

Övriga skulder

0

5 265

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

399 654

356 113

Summa skulder

20 381 981

14 733 899

Summa eget kapital och skulder**25 911 776****21 692 378****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

20 588 750

18 302 750

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

21 888 750

19 602 750

Ansvarsförbindelser

Föreningsavgäld

INGA

INGA

LM

HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 426 149	593 213
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	651 121	595 395
Inkomstskatt	-2 536	-7 578
Kassaflöde från löpande verksamhet	-777 564	1 181 030
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 122	349 710
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 073 865	-404 532
Kassaflöde från löpande verksamhet	269 179	1 126 208
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 467 433	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-541 809	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 009 242	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	4 574 218	-132 700
Inbetalda insatser	0	297 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 574 218	164 300
Årets kassaflöde	834 155	1 290 508
Likvida medel vid årets början	2 521 194	1 230 686
Likvida medel vid årets slut	3 355 349	2 521 194

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

HSB Brf Rödstjärten 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

Byggnaden är fullt avskriven. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 20-45 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd mellan 5-10 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

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 befintligt 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	84 998	87 602
Sociala kostnader	22 748	25 854
Utbildning	950	0
	<u>108 696</u>	<u>113 456</u>
Revisorer		
Föreningsvald	0	4 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	49 350	60 900
Sociala kostnader	15 999	19 744
	<u>65 349</u>	<u>80 644</u>
Totalt	<u>174 045</u>	<u>198 100</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

MN

HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Noter		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 919 872	3 906 504
	Hyror	210 667	221 301
	Övriga intäkter	75 549	61 083
	Bruttoomsättning	4 206 088	4 188 888
	Avgifts- och hyresbortfall	-12 602	-16 513
	Hyresförluster	-65	0
		4 193 421	4 172 375
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	174 045	198 100
	Fastighetsskötsel och lokalvård	422 940	446 156
	Reparationer	340 019	170 688
	El	157 663	172 885
	Uppvärmning	983 195	445 011
	Vatten	134 745	142 162
	Sophämtning	86 055	99 591
	Fastighetsförsäkring	26 212	24 513
	Kabel-TV	117 868	117 328
	Övriga avgifter	3 360	3 025
	Förvaltningsarvoden	247 258	235 180
	Övriga driftskostnader	173 647	213 961
		2 867 006	2 268 600
Not 3	Avskrivningar		
	Om- och tillbyggnad	589 858	589 858
	Markanläggningar	5 537	5 537
	Inventarier	55 726	0
		651 121	595 395
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	9 290	25 740
	Ränteintäkter skattekonto	57	11 096
	Övriga ränteintäkter	363	0
		9 710	36 836
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	399 669	620 093
	Erhållna räntebidrag	-26 681	-37 819
	Övriga räntekostnader	8 482	109
		381 470	582 383

MN

HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	25 448 860	25 448 860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 448 860	25 448 860
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 730 166	-6 140 308
Årets avskrivningar	-589 858	-589 858
Utgående avskrivningar	-7 320 024	-6 730 166
Bokfört värde	18 128 836	18 718 694
Taxeringsvärde		
Byggnader	39 735 000	39 735 000
Mark	25 387 000	25 387 000
	65 122 000	65 122 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	327 745	327 745
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	55 373	55 373
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	383 118	383 118
Ingående ackumulerade avskrivningar	-44 296	-38 759
Årets avskrivningar	-5 537	-5 537
Utgående avskrivningar	-49 833	-44 296
Bokfört värde	333 285	338 822
Not 8 Inventarier		
Årets investeringar	541 809	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	541 809	0
Årets avskrivningar	-55 726	0
Utgående avskrivningar	-55 726	0
Bokfört värde	486 083	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	3 467 433	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 467 433	0
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500

MN

HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Noter	2009-12-31	2008-12-31
-------	------------	------------

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	40 249	40 192
	40 249	40 192

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Länsförsäkringar	26 492	26 212
ComHem	29 467	29 467
AT Installation	0	2 980
Bredbandsbolaget	275	275
HSB Stockholm	30 753	0
Stockholm Vatten	5 758	0
Upplupet räntebidrag	6 226	8 894
	98 971	67 828

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	5 725	3 356
Nordea	98 649	98 649
	104 374	102 005

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	142 144	461 481	5 116 411	652 809	585 635
Vinstdisp enl. stämmobeslut			325 000	260 635	-585 635
Årets resultat					-1 428 685
Belopp vid årets slut	142 144	461 481	5 441 411	913 443	-1 428 685

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788266487	4,20%	2011-06-15	4 127 490	110 000
SE-Banken Bolån	29622531	1,13%	2010-04-28	3 052 096	0
SE-Banken Bolån	29622582	1,13%	2010-04-28	3 052 096	0
SE-Banken Bolån	31330955	0,98%	2010-08-28	1 011 293	20 000
SE-Banken Bolån	31518040	0,98%	2010-10-28	2 500 000	0
SE-Banken Bolån	31667496	1,03%	2010-11-28	2 200 000	0
Stadshypotek	13986	4,43%	2011-01-30	1 025 000	0
Stadshypotek	13996	4,43%	2011-01-30	900 000	0
Stadshypotek	13997	4,43%		575 000	0
				18 442 975	130 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 18 312 975

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 17 792 975

Kortfristig del av långfristig skuld **130 000** **132 700**

mn

HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Noter

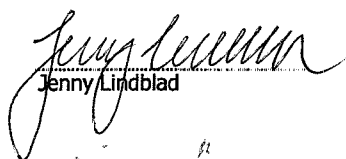
2009-12-31

2008-12-31

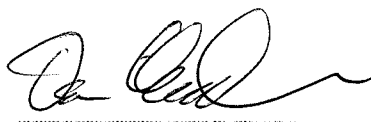
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	40 977	36 775
Förutbetalda hyror och avgifter	350 177	306 315
Upplupet revisionsarvode	8 500	8 500
Upplupen arbetsgivareavgift	0	4 523
	399 654	356 113

Stockholm, den



Jenny Lindblad



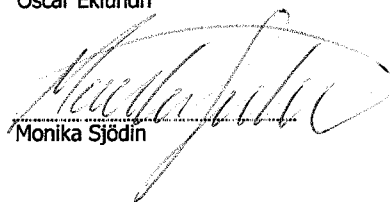
Oscar Eklundh



Per Ransed Hellström



Lina Lövmö



Monika Sjödin

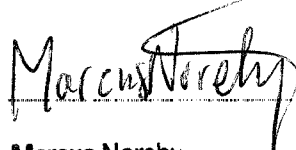


Anton Gustavsson



Karin Björnström

Vår revisionsberättelse har 2010-04-15 lämnats beträffande denna årsredovisning

Marcus Noreby

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Organisationsnummer 702001-8540

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Rödstjärten i Stockholm 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.

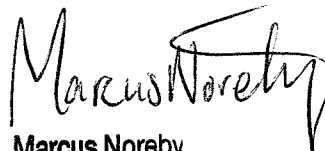
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 2010-04-15



Av föreningen vald revisor

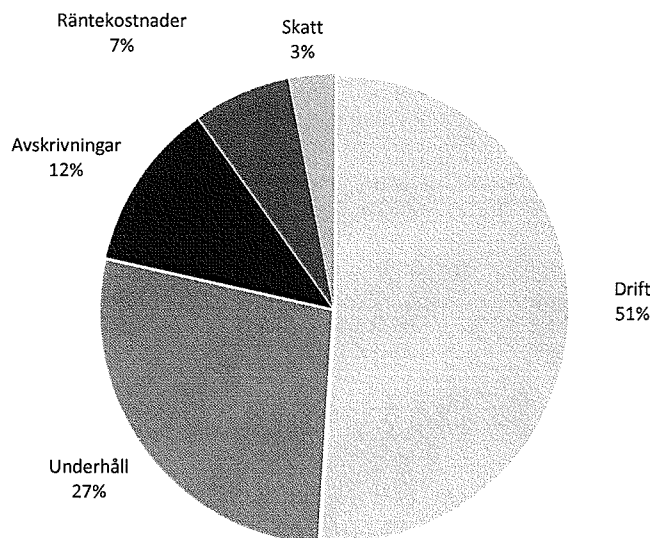


Marcus Noreby

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

