

Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls den 20 maj 2010 klockan 18.30

Plats: Järla skolans matsal, Nacka

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt vid behov fungera som rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Erforderliga val till representation i HSB
18. Övriga ärenden/motioner
19. Övriga, ej anmälda ärenden
20. Avslutning.

REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sin förpliktelse mot föreningen. Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens maka/make, sambo eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Ombud skall ha skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens maka/make, sambo eller annan medlem får vara biträde.

Välkomna till stämman!

STYRELSEN

Org Nr: 769605-5891

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Org.nr: 769605-5891

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka org.nummer 769605-5891, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31.

Förvaltningsberättelse 2009

Bildande

Föreningen bildades 27 mars 2000 och registrerades 6 april 2000.

Mark och byggnader

Föreningen äger och förvaltar mark och byggnader på fastigheten Sicklaön 145:4 i Nacka. Föreningen innehåller 60 lägenheter varav 59 är upplåtna med bostadsrätt och 1 är hyresrätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

På föreningens fastighet finns 7 parkeringsplatser varav samtliga tillhör radhus och disponeras av deras bostadsrättsinnehavare.

Medlemmar och överlåtelse

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2009-05-14. På stämman deltog 24 medlemmar, varav 19 var röstberättigade. Föreningen hade vid årets slut 94 medlemmar varav HSB ekonomisk förening är en medlem. Under året har en bostadsrättsöverlåtelse skett.

Styrelsen

Styrelsens har efter ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Styrelsen	
Martin Lindskog	Ordförande
Rickard Wallentin	Sekreterare
Stefan Gavelin	Ledamot
Elisabeth Norlin	Ledamot,
Per Andersson	Ledamot, Vice Ordförande
Peter Nordin	Ledamot
Anna Snell	Ledamot
Anne Källman	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Martin Lindskog, Rickard Wallentin, Anna Snell och Per Andersson. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Sedan föreningsstämman 2009-05-14 har firman tecknats av Martin Lindskog, Rickard Wallentin, Elisabeth Norlin, Per Andersson, två i förening.

MW

HSB:s Brf Lillängsbacken
Org.Nr 769605-5891

Revisorer

Revisorer från och med föreningsstämman 2009-05-14 har varit ersättare Johan Lööv då vald revisor Annica Hägbom enligt gällande regler inte tillåts vara revisor för den tid hon tidigare själv satt i styrelsen som ekonomiansvarig. En revisor hos BoRevision AB har utsetts av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har sedan föreningsstämman 2009-05-14 varit Lars-Inge Svensson, Elisabeth Nilsson och Kenneth Hägbom.

Representanter i HSB:s distriktsstämma

Föreningens representant till HSB Stockholms distriktsstämma i Nacka Värmdö har varit Jan-Olov Swahn.

Förvaltning

Föreningen har haft avtal med Renab/Klara förvaltning AB gällande fastighetsskötsel. Ekonomisk förvaltning har skötts av HSB ekonomisk förvaltning. För vinterunderhåll 2009-2010 har DirigoStockholm Holding AB anlåtats. Föreningens egna trädgårdsgrupp har ansvarat för underhåll av gemensamma markytor och planteringar m.m. Trädgårdsgruppen har anordnat en "trädgårdsdag", 10 Maj. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Rentix Städ AB.

Sammanställning fasta avtal:

Uppgift	Entreprenör
Fastighetsskötsel	Klara Förvaltning AB, Renab/Klara Förvaltning Hadelsten Ren AB
Administrativ/ Ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm
Städning	Rentix Städ AB
Vinterunderhåll	Dirigo Stockholm Holding AB

Sammanställning av uppgifter ombesörjs utan fast avtal, där kostnaden istället är beroende av nyttjandet:

Uppgift	Entreprenör
Takskottning	Vid behov via Klara
Markskötsel	Internt, trädgårdsgruppen
Hissunderhåll	Vid behov från OTIS

Föreningen har tre vicevärdar som innehar nycklar till alla tekniska utrymmen och som kan rådfrågas vid tekniska problem. Dessa har varit Konrad Fröschl, Järla Sjöväg 12, Peter Nordin, Hebbes gränd 15, och Martin Lindskog, Järla Sjöväg 16.

MN

Styrelsens arbete och projekt

Styrelsens har möte en gång i månaden kl 18:30 i områdeskontoret, med undantag för ett sommaruppehåll. Under det gångna året har styrelsens medlemmar fördelat arbete enligt nedanstående uppställning:

Ansvarsområde	Ansvarig	Innehåll
Ordförande	Martin (ML)	Övergripande struktur och planering Inkommande post. Delansvar föreningens e-post
Sekreterare	Rickard (RW)	Protokoll, avtalspärm, adresslistor
Ekonomi	Elisabeth (EN)	Ekonomi, kontakter med ekonomisk förvaltare, Föreningens lån
Teknik - Fastighet	Martin (ML) Stefan (SG) Peter (PN)	Fastigheten, kontakter med entreprenörer
Studieansvarig	Peter (PN)	Info om kommande kurser HSB
Handkassan,	Elisabeth (EN)	Handkassan,
Mark	Martin (ML)	Yttre miljö, kontakt med trädgårdsgruppen.
Information och kommunikation via mail	Anna (AS)	Administration av Hemsida samt distribution av informationsmail om dess uppdatering. Även huvudansvarig för passning av föreningens e- postlåda.
Nycklar	Per (PA)	Nycklar, kontakter med Nacka Lås och Larm,
Porttelefoner	Per (PA)	Namnskyltar, porttelefoner tavla och tidningskorg
Nätverket	Rullande deltagande	Möten med nätverket
IT/TV	Martin (ML) Anna (AS) (Caroline Runsten)	Gemensam arbetsyta, byte av bredbandsleverantör Uppgradering av TV-nät.

Här följer en kort redogörelse av olika projekt och händelser från verksamhetsåret 2009.

Varmt kallvatten

Vid en extrastämma 090126 antogs förlikningsbudet på 530 000 kr från HSB som kompensation för varmt kallvatten. 16 stycken medlemmar röstade för styrelsens förslag och 5 stycken medlemmar röstade emot styrelsens förslag att anta budet.

Takläckage

En kombination av kraftigt regn och starka vindar har återigen lett till läckage av regnvatten genom fasad och vidare in i nedanförliggande tak, denna gång i lägenhet 11 och lgh 52. Felet är av samma typ som tidigare vattenläckor nämligen att plåtarbete i nederkant puts varit felaktigt utfört. Lägenheterna i fråga har efter stora påtryckningar från styrelsen återställts på PEAB:s bekostnad och de felaktigt konstruerade plåtdetaljerna är nu lagade.

Fasadinventering

Med anledning av rapporter om fuktskador i putsade fasader av den typ som finns i Lillängsbacken så har styrelsen beställt en grundläggande fasadinventering för att säkerställa att det inte förekommer dolda skador. Arbetet påbörjas när det regnat ihållande under en

MN

HSB:s Brf Lillängsbacken
Org.Nr 769605-5891

period. Tilläggas skall att den typ av tjockputslösning som föreningen har inte är den största riskkonstruktionen.

Energideklaration

I enlighet med lagen om energideklaration av byggnader (SFS 2006:985) har en energideklaration utförts under året. Föreningens byggnader har en förbrukning på 125kWh/m² och referensvärdet på liknande byggnader sträcker sig allt från 105-148kWh/m². Nybyggnadskravet är idag 110kWh/m². Det åtgärdsförslag som presenterades var individuell vatten och värmemätning, vilket kan minska energiförbrukningen med uppskattningsvis 12% och då ge en återbetalningstid på 8 år för en bedömd investering av 480 000kr (8000kr/lgh). Styrelsen har inte prioriterat att gå vidare med detta i dagsläget.

Byte av portkoder

Styrelsen kommer att ändra portkod två gånger om året då knappar annars slits ut men även för att öka säkerheten. För enkelhetens skull har vi samma kod till samtliga portar. Ny kod meddelas via mail till de boende.

Brandsäkerhet

Som fastighetsägare är styrelsen ansvarig för brandsäkerheten i fastigheten. Vi är skyldiga enligt lag att ha en brandsäkerhetsplan som vi uppdaterar och efterlever. En sådan plan har vi nu med hjälp av en expert på HSB etablerat. Information kommer att skickas ut och i planen för brandskydd ingår att löpande inspektera att dessa regler efterlevs.

Fjärravläsning undercentral

Styrelsen eller en framtida teknisk förvaltare har nu möjligheten att fjärravläsa mätdata i vår drift och underhållscentral. Larm fås på SMS i realtid istället för att noteras en gång i månaden som tidigare.

Lägenhetsregister

Alla lägenheter utan unika adresser i Lillängsbacken har försetts med lägenhetsnummer enligt anvisningar från Lantmäteriet till deras nya lägenhetsregister.

Trasiga rörelsedetektorer

Rörelsedetektorerna i trapphusen slogs ut vid ett tillfälle. Felet härrörde till en tidigare felaktigt utförd reparation som nu är lagad.

Råtthål soprum

Ett råtthål i ett soprum har åtgärdats.

Besiktning takarbete

En efterkontroll av punkter från garantibesiktningen visade att inte alla punkter blivit åtgärdade som utlovat. PEAB skall ordna detta.

Omläggning av lån

Samtliga föreningens lån har omförhandlats under 2009:

- Två av föreningens rörliga lån om totalt 22milj lades i början av året om till 3mån bindningstid. Räntan blev därmed en procentenhet lägre än den tidigare rent rörliga räntan.

MN

HSB:s Brf Lillängsbacken
Org.Nr 769605-5891

- Det lån på 12 730 000 med löptid 5år som lades om 30/12-08 med felaktig räntesats, har justerats till den rätta räntan på 3,45%. Ränteskillnaden har återbetalats av handelsbanken.
- Ett lån på 9 112 000 med räntesats 5,85% lades om till rörligt i Nordea Hypotek.
- De två 3-månaderslånen om 22 miljoner (under första punkten), har lagts om till rörligt i Nordea Hypotek. Ändring träder i kraft Januari 2010.

Vid 2010 års ingång ligger således snitträntan på ca 1,7% för föreningens lån om 44 miljoner. Ca 30% är bundet på 5år om 3,45%, resterande del ligger rörligt.

Finanspolicy

Styrelsen har tagit fram en finanspolicy som kommer att sparas som styrelsedokument. I korthet innebär den att en styrelse inte får ta stora risker i sina placeringar av överskjutande kapital.

Hyresrätter

Styrelsen har beslutat att årligen höja hyran för vår hyresrätt i enlighet med Hyresgästföreningens och Stockholmshems rekommendationer. Hyran hade fram tills i år varit oförändrad sedan inflyttning.

Information

Under verksamhetsåret har **hemsidan uppdaterats** löpande under rubriken **Nyheter**. I snitt har uppdateringarna gjorts varje eller varannan månad. För att uppmärksamma att hemsidan uppdaterats används en E-postlista där alla hushåll med tillgång till e-post finns representerade. De hushåll som inte har e-post (1 st) får information om att hemsidan är uppdaterad via papper.

Föreningens e-postadress lillangsbacken@jarlasjo.se är den huvudsakliga kanalen för kommunikation med styrelsen.

Nätverket i Järla Sjö

I det forum som finns i Järla Sjö där alla bostadsrättsföreningen är representerade har Lillängsbackens representation roterat mellan styrelsemedlemmarna. Forumet diskuterar och driver frågor som är gemensamma för oss som bor i Järla Sjö. Gruppen kommer också med förslag mm till Samfällighetens styrelse (där även några av deltagarna sitter som representanter). Det här är en bra kanal för föreningen att påverka och utbyta erfarenheter med andra bostadsrättsföreningar så vi slipper uppfinna hjulet varje gång.

TV

Styrelsen har under året låtit Com-Hem uppgradera TV-infrastrukturen (nya switchar för att hantera hastighet, kablar, uttag) för att hushållen i föreningen skall kunna ta del av bl.a. HD-TV.

Bredband

Styrelsen har utifrån resultatet utav en enkät till de boende slutit ett nytt avtal för bredband med en leverantör (Ownit AB), centralt upphandlad av samfälligheten. Tjänsten levereras via det gemensamma fibernätverk som finns i området och som alla föreningar tillsammans har finansierat projektering för.

MN

HSB:s Brf Lillängsbacken
Org.Nr 769605-5891

Avtalet för bredbandet bygger på s.k. gruppanslutningsavtal dvs. Brf:en betalar för alla hushåll (samma koncept som idag gäller för det analoga TV grundutbudet som föreningen har tecknat avtal med för Com-Hem). Bredbandet ingår fortsättningsvis i årsavgiften.

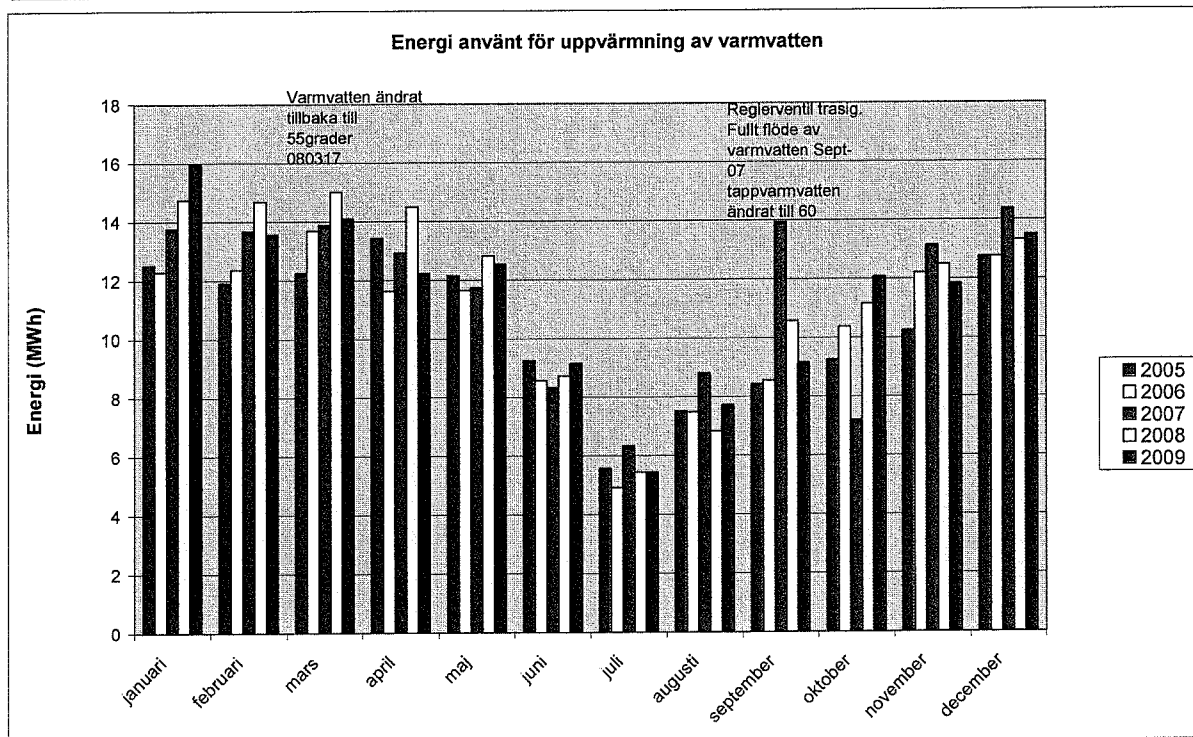
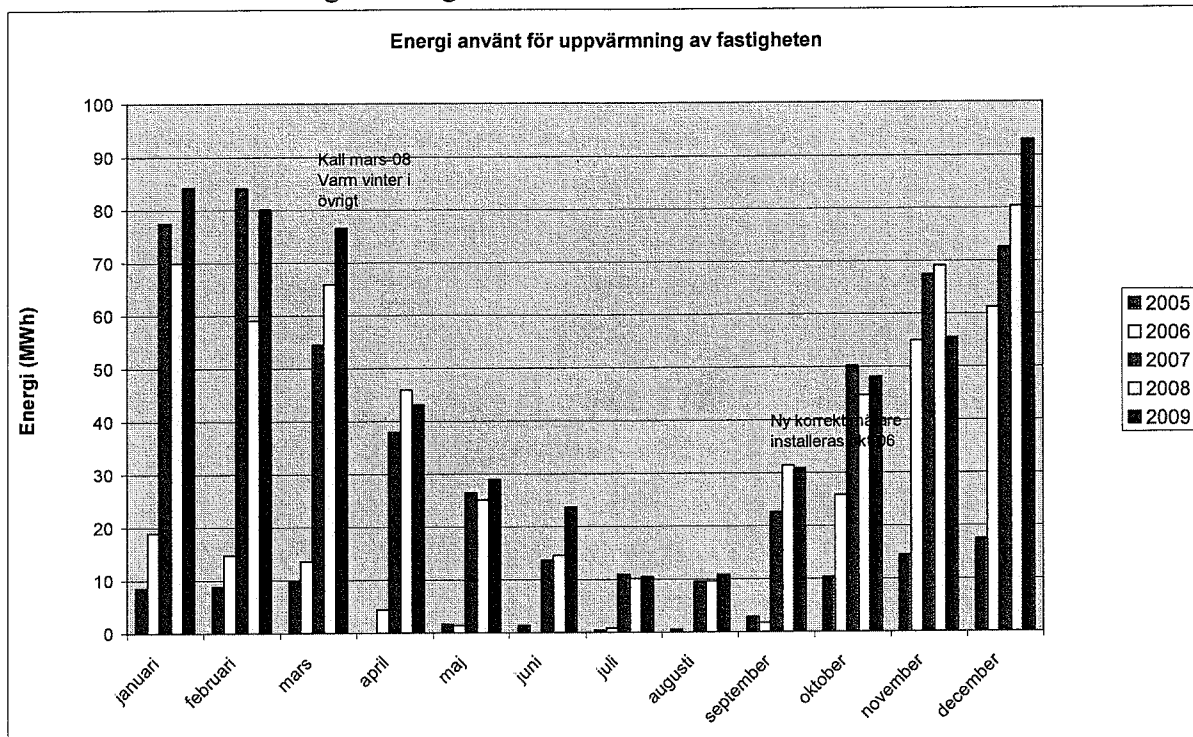
Samarbetsyta

För att effektivisera kommunikationen internt inom styrelsen och för att kunna återanvända tidigare arbete har styrelsen etablerat en gemensam arbetsyta i Microsoft sharepoint. Samtliga lägenheter kommer att få en egen inloggning till en del av denna arbetsyta där de kan uppdatera sina mailadresser och komma åt information som av olika skäl inte kan läggas upp på hemsidan.

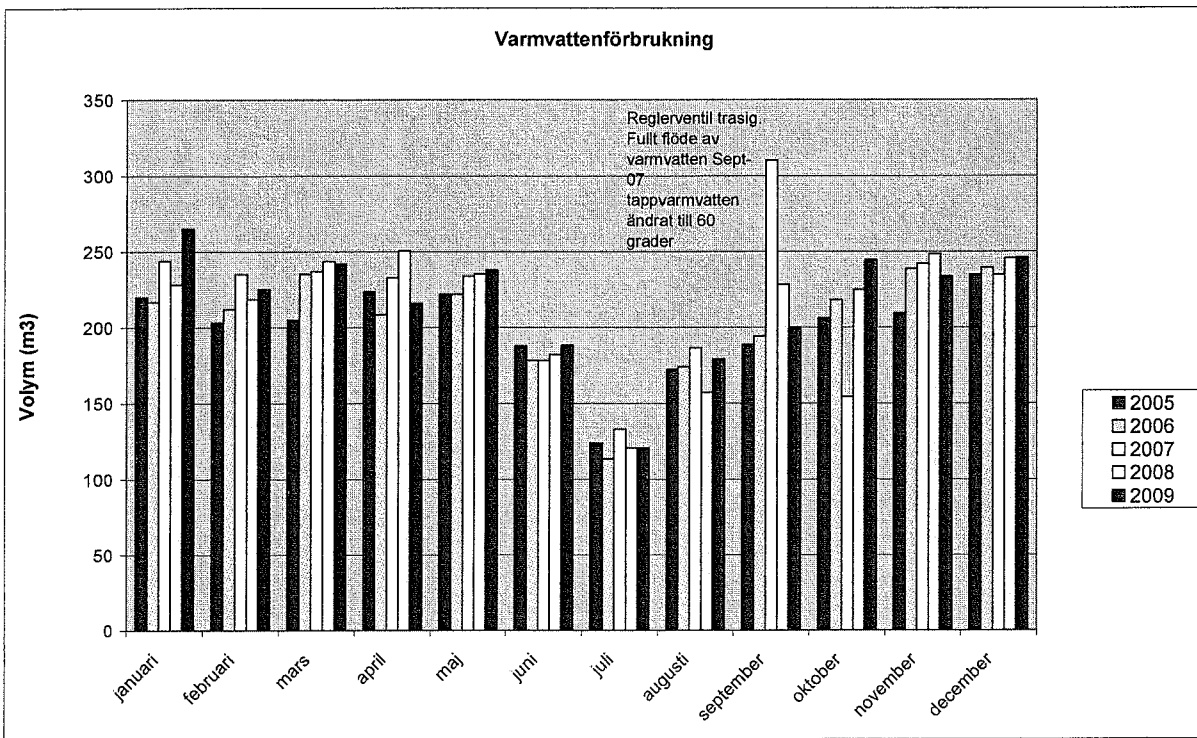
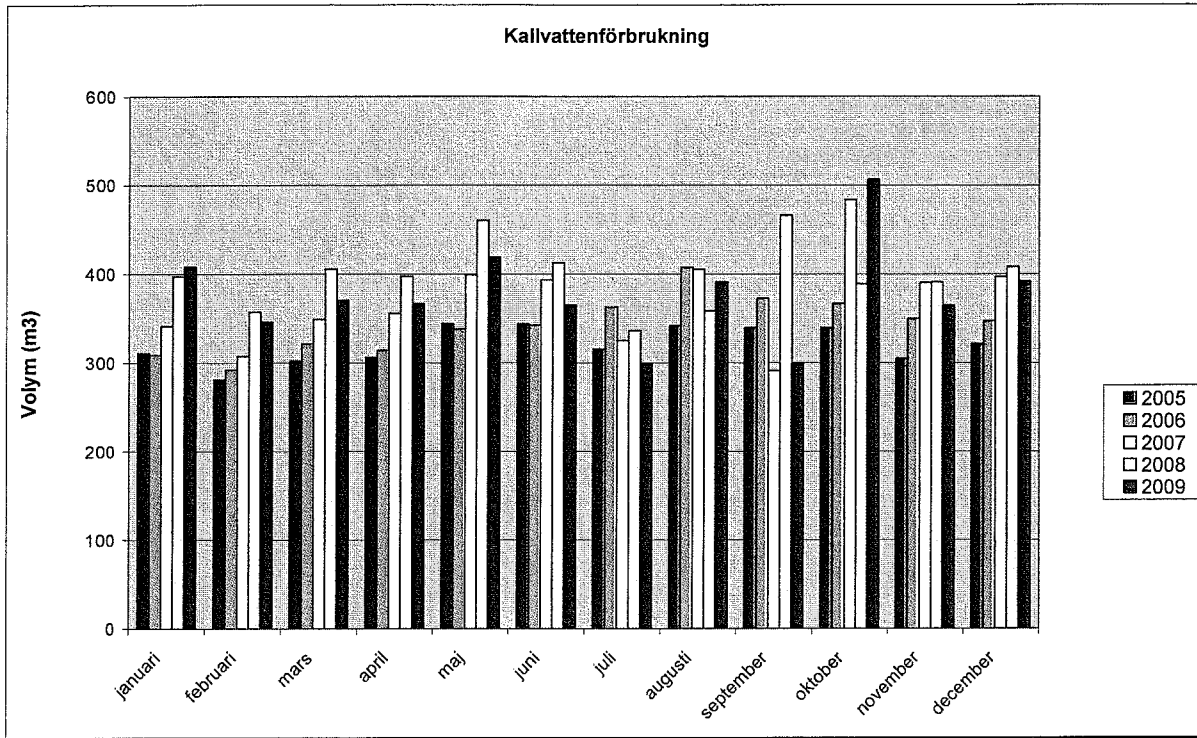
MW

Teknik

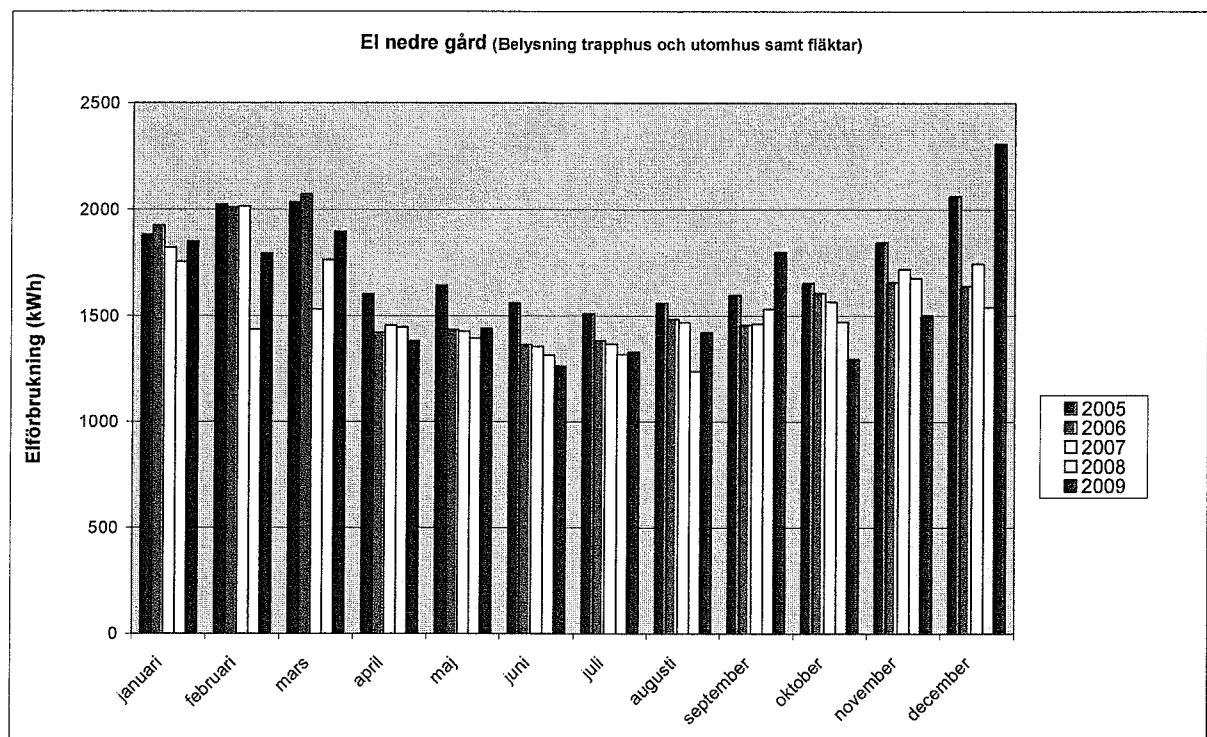
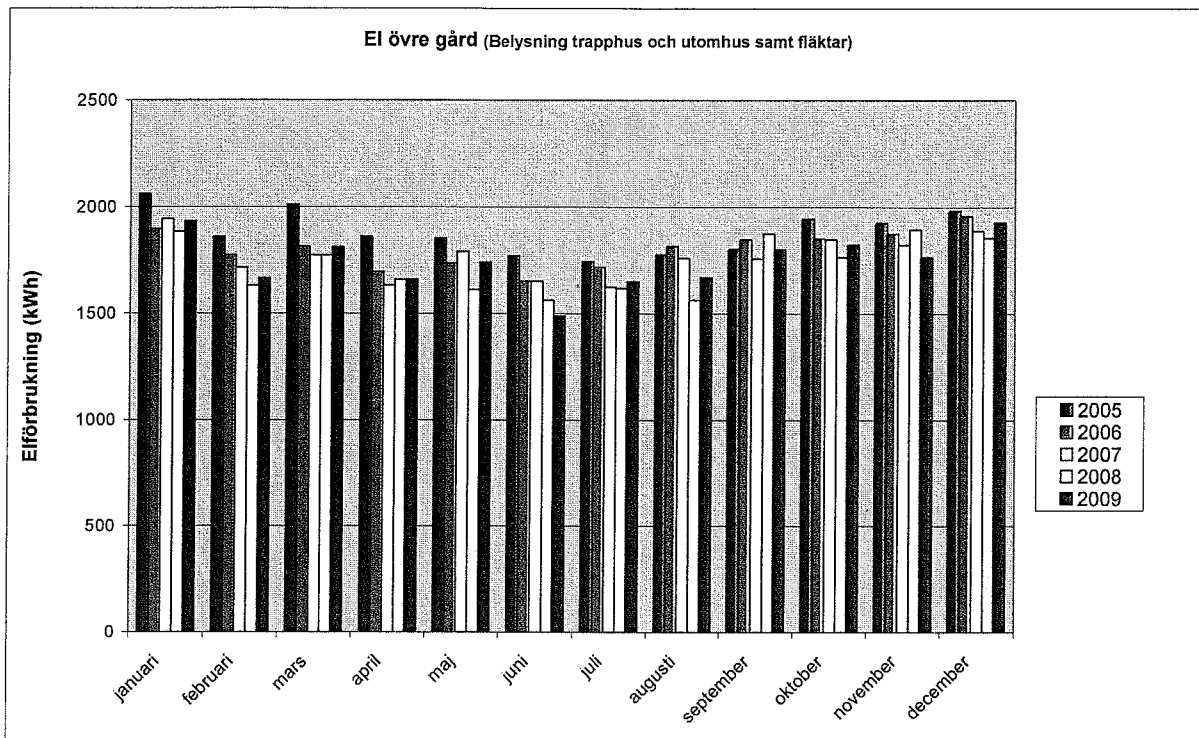
Här redovisas förbrukning av energi och vatten för år 2005-2009.



MW



MN



MW

Ekonomi

Resultat och balans

	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning (tkr)	4400	3896	4 002	3 929	3 859	4 017
Rörelseresultat (tkr)	2380	1869	2 056	2 191	2 249	2 295
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1065	-235	246	630	702	657
Balansomslutning (tkr)	129 339	127 482	128 470	132 232	130 892	130 886

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond (balanserat resultat)	2 454 529
Årets resultat	1 064 842
Summa	3 519 371

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-82 672
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	359 000
Dispositionsfond (balanserat resultat)	3 243 043
Summa	3 519 371

Kommentarer till årets resultat

Resultatet för 2009 är 1 300 277 kr högre än för 2008.

Följande avrundade förändringar mellan 2008 och 2009 kan lyftas fram:

1. Ökade intäkter: 504 029 kr. Ersättning från PEAB för varmt kallvatten
2. Drift: + 22 089 kr. Mer information se not 2.
3. Planerat underhåll: -12 434 kr. Uppgradering Com Hem Triple Play.
4. Fastighetsskatt: -2160 kr. Ökad fastighetsskatt.
6. Ränteintäkter: -12 172 kr. Låg intäktsränta
7. Räntekostnader: +800 874 kr. Minskade räntekostnader 858 320 kr, minskade räntebidrag 57 446 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens ekonomi och bokslut finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2010 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 226 020 varav 200tkr utgör 2010 års behov av underhållsfondering enligt underhållsplan.

MN

HSB:s Brf Lillängsbacken
Org.Nr 769605-5891

2010 års budget är baserad på en förväntad genomsnittsränta på 3% på föreningens lån. Styrelsen anser att det inte finns något behov av avgifts höjning för år 2010. Föreningen har ackumulerade vinster i form av fritt eget kapital som uppgår till 3,5 miljoner samt har budgeterat ett positivt resultat för 2010.

70% av föreningens lån ligger efter årsskiftet rörligt vilket har inneburit en fördel för föreningen. Trots att styrelsen fortsatt anser att rörlig ränta ger bäst utfall på lång sikt kan det med dagens historiskt låga ränteläge finnas anledning att diskutera att binda ett av föreningens rörliga lån som säkerhet mot en framtida räntehöjning. Enär räntan för tillfället är låg på föreningens lån avser styrelsen att i möjligaste mån amortera av på de rörliga lånen.

Framtida underhåll

Hänsyn till framtida underhåll har tagits i underhållsplanen där en fondering enligt plan görs med 359 000 kr för 2009.

Förvaltningsberättelsen sammanställd av Martin Lindskog, Elisabeth Norlin, och Stefan Gavelin.

ML
EN
SB
MG
KJ
AW
MN

HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Resultaträkning		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 399 539	3 895 510
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 611 047	-1 633 136
Planerat underhåll		-82 672	-70 238
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-38 160	-36 000
Avskrivningar	Not 3	-287 399	-287 399
Summa fastighetskostnader		<u>-2 019 278</u>	<u>-2 026 773</u>
Rörelseresultat		2 380 262	1 868 737
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	3 406	15 578
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 318 826	-2 119 700
Summa finansiella poster		<u>-1 315 420</u>	<u>-2 104 122</u>
Årets resultat		1 064 842	-235 385

MN

ML
 AF
 SB
 RW
 PJ
 DN

HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**Balansräkning****2009-12-31 2008-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 103 890 997 104 178 396

Mark och markanläggningar

Not 7 23 087 000 23 087 000

126 977 997 127 265 396*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

126 978 497 127 265 896**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

77 0

Avräkningskonto HSB Stockholm

853 802 134 684

Övriga fordringar

Not 9 31 788 35 498

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 84 012 39 105

969 679 209 287

Kassa och bank

Not 11 1 390 453 6 500

Summa omsättningstillgångar

2 360 132 215 787**Summa tillgångar****129 338 629 127 481 683**

MN

ML
 AS
 SS
 RW
 JH
 RW
 EW

HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**Balansräkning** **2009-12-31** **2008-12-31****Eget kapital och skulder**

Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		76 435 000	76 435 000
Upplåtelseavgifter		2 040 905	2 040 905
Underhållsfond		1 329 762	1 200 000
		<u>79 805 667</u>	<u>79 675 905</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 454 529	2 819 676
Årets resultat		1 064 842	-235 385
		<u>3 519 371</u>	<u>2 584 291</u>
 Summa eget kapital		 <u>83 325 038</u>	 <u>82 260 196</u>
 Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	45 298 200	44 674 000
Leverantörsskulder		263 075	207 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	452 316	340 004
Summa skulder		<u>46 013 591</u>	<u>45 221 487</u>
 Summa eget kapital och skulder		 <u>129 338 629</u>	 <u>127 481 683</u>

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	53 596 000	53 596 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	53 596 000	53 596 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

MN

ML JL
 AS PS
 SG EW

HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

	2009-01-01	2008-01-01
Kassaflödesanalys	2009-12-31	2008-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 064 842	-235 385
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	287 399	287 399
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 352 241</u>	<u>52 014</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 274	16 079
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	167 904	-82 491
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 478 871</u>	<u>-14 398</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	624 200	-670 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>624 200</u>	<u>-670 000</u>
Årets kassaflöde	2 103 071	-684 398
Likvida medel vid årets början	141 184	825 582
Likvida medel vid årets slut	2 244 255	141 184

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

MN

ML
AS
SG
EN

KL
PS
EN

HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**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. 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.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 34 910 kr, en minskning med 3312 kr jämfört med föregående år.

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	58 000	60 451
Sociala kostnader	16 949	21 771
	<u>74 949</u>	<u>82 222</u>
Revisorer		
Föreningsvald	3 000	3 000
Totalt	<u>77 949</u>	<u>85 222</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

MN

ML
AS
SG
ML
AS
SG
MN

HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Noter	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 788 280	3 788 280
Hyror	70 296	70 296
Övriga intäkter	540 963	36 994
Bruttoomsättning	<u>4 399 539</u>	<u>3 895 570</u>
Hyresförluster	0	-60
	4 399 539	3 895 510
Not 2 Drift		
Personalkostnader	77 949	85 222
Fastighetsskötsel och lokalvård	493 344	454 656
Reparationer	73 541	134 608
El	89 021	92 066
Uppvärmning	327 836	401 597
Vatten	152 769	154 249
Sophämtning	42 457	41 942
Fastighetsförsäkring	19 993	19 658
Kabel-TV	46 138	45 188
Förvaltningsarvoden	164 971	146 505
Övriga driftskostnader	123 027	57 445
	1 611 047	1 633 136
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	287 399	287 399
	287 399	287 399
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 115	15 061
Ränteintäkter skattekonto	94	81
Övriga ränteintäkter	197	436
	3 406	15 578
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 458 052	2 316 372
Erhållna räntebidrag	-139 226	-196 672
	1 318 826	2 119 700

MN

SG
HL
AS
JL
EW

HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Noter		2009-12-31	2008-12-31			
Not 6	Byggnader och ombyggnader					
	Ingående anskaffningsvärde	106 444 000	106 444 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 444 000	106 444 000			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 265 604	-1 978 205			
	Årets avskrivningar	-287 399	-287 399			
	Utgående avskrivningar	-2 553 003	-2 265 604			
	Bokfört värde	103 890 997	104 178 396			
	Taxeringsvärde					
	Byggnader	63 000 000	63 000 000			
	Mark	17 800 000	17 800 000			
		80 800 000	80 800 000			
Not 7	Mark och markanläggningar					
	Ingående anskaffningsvärde mark	23 087 000	23 087 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 087 000	23 087 000			
	Bokfört värde	23 087 000	23 087 000			
Not 8	Aktier, andelar och värdepapper					
	Andelar i HSB Stockholm	500	500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattefordringar	31 503	35 307			
	Skattekonto	285	191			
		31 788	35 498			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Renab/Klara förvaltning	8 355	0			
	HSB Stockholm	39 364	0			
	Com Hem AB	11 025	11 792			
	Länsförsäkringar	13 768	13 109			
	Upplupna intäkter	11 500	14 204			
		84 012	39 105			
Not 11	Kassa och bank					
	Kassa	2 453	6 500			
	Nordea (tillfällig konto, för överföring av lån)	1 388 000	0			
		1 390 453	6 500			
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	76 435 000	2 040 905	1 200 000	2 819 676	-235 385
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			129 762	-365 147	235 385
	Årets resultat					1 064 842
	Belopp vid årets slut	76 435 000	2 040 905	1 329 762	2 454 529	1 064 842

SG
 ML
 JL
 EN

HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Noter

2009-12-31

2008-12-31

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	3978 85 38487	1,00%	2010-03-30	10 500 000	400 000
Stadshypotek	02-153946-215209	1,47%	2010-01-04	8 896 000	400 000
Stadshypotek	02-153946-215211	1,47%	2010-01-04	13 299 500	400 000
Stadshypotek	185143	3,45%	2010-03-30	12 602 700	127 300
				45 298 200	1 327 300

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

43 970 900

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till


38 661 700

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	293	0
Förutbetalda hyror och avgifter	304 783	269 504
Dirigo Stockholm Holding	12 000	0
Nacka Energi	8 927	0
AB Fortum Värme	43 610	0
Borevision	7 025	6 500
Arvode förtroendevalda	55 517	46 000
Arvode revisor	2 068	2 300
Sociala avgifter	18 093	15 700
	452 316	340 004

Stockholm, den 31/3 - 2010



Anna Snell

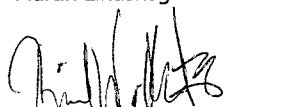

Anne Källman


Elisabeth Norlin


Martin Lindskog


Per Andersson

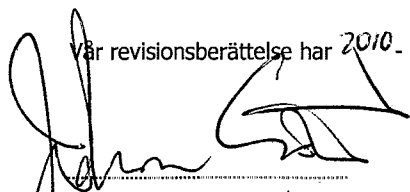

Peter Nordin

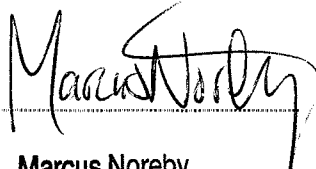

Rickard Wallentin


Stefan Gavelin

Vår revisionsberättelse har 2010-04-01

lämnats beträffande denna årsredovisning


Johan Lööv
Av föreningen vald revisor


Marcus Noreby

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Organisationsnummer 769605-5891

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka 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.

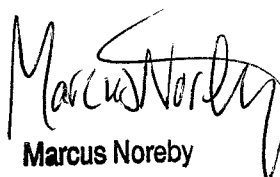
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

1/4 2010


Av föreningen vald revisor Johan Lööv



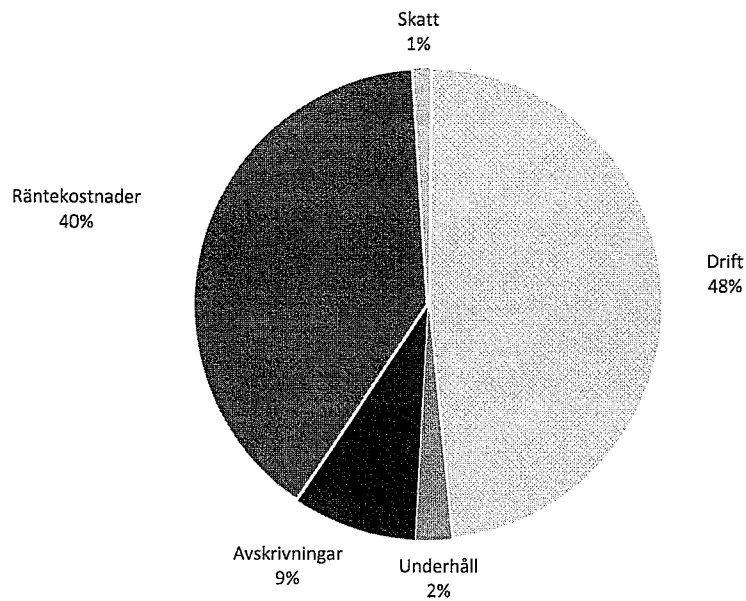
Marcus Noreby

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

