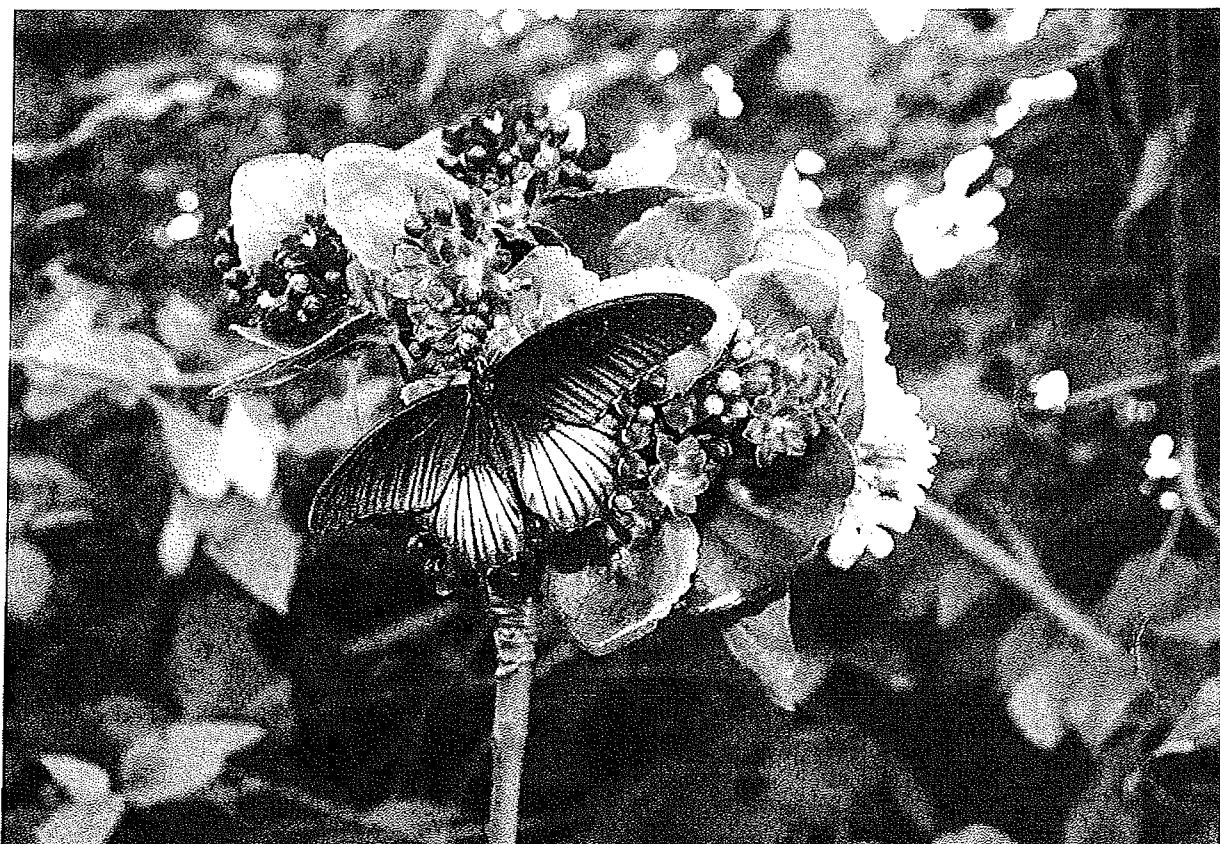


Brf Lillängsbacken



Årsredovisning 2010



Bostadsrättsföreningen Lillängsbacken i Nacka

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls den 26 maj 2011 kl. 18.30

Plats: Järla skolas matsal, Järla skolväg 21, 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 ordförande 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 resultat- 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
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 ett biträde. Endast medlemmens maka/make, sambo eller annan medlem får vara biträde.

Välkomna till årsstämman!

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

2010-01-01 - 2010-12-31

HSB:s Brf Lillängsbacken
Org.Nr 769605-5891

Valberedning

Valberedning har sedan föreningsstämman 2010-05-20 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 och en omförhandling av avtalet har gjorts under året. För vinterunderhåll på marken 2010-2011 har Dirigo Stockholm Holding AB anlåtats. För taksikotning har föreningen haft avtal med Plåtslageri AB Bång & Lewerth. Föreningens egna trädgårdsgrupp har ansvarat för underhåll av gemensamma markytor och planteringar m.m. Trädgårdsgruppen har anordnat två "trädgårdsdagar", den 27 maj samt den 17 oktober. I samband med höstens trädgårdsdag så gjordes en utrensning av cyklar som saknade ägare. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Rentix Städ AB. En storstädning med golvvård utfördes under hösten 2010 av samma företag.

Sammanställning fasta avtal:

Uppgift	Entreprenör
Fastighetsskötsel	Klara Förvaltning AB, Renab/Klara Förvaltning Hadensten 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
Taksikotning	Plåtfirma AB Bång & Lewerth
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.



Styrelsens arbete och projekt

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

Ansvarsområde	Ansvarig	Innehåll
Ordförande	Elisabeth (EN)	Övergripande struktur och planering Inkommande post. Delansvar föreningens e-post
Sekreterare	Martin (ML)	Protokoll, avtalspärm, adresslistor
Ekonomi	Elisabeth (EN)	Ekonomi, kontakter med ekonomisk förvaltare, Föreningens lån
Teknik - Fastighet	Martin (ML) Peter (PN) Per (PA)	Fastigheten, kontakter med entreprenörer
Studieansvarig	Peter (PN)	Info om kommande kurser HSB
Juridiska frågor	Peter (PL)	Avtalstolkning, juridisk korrekthet i det skrivna
Handkassa	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	Anna (AS) Per (PA)	Möten med nätverket
IT/TV	Martin (ML) Anna (AS)	Gemensam arbetsyta Uppgradering av TV-nät

Enligt stämmobeslut ska styrelsearvodet uppgå till 1,5 pbb inklusive sociala avgifter.
Utbetalning under 2010 av styrelsearvode har skett med 1,5 pbb exklusive sociala avgifter.

Här följer en kort redogörelse av olika projekt och händelser från verksamhetsåret 2010.

Läckage takfönster

I samband med stora snömängder under 2010 har det läckt in vatten i ett antal takfönster. Snö som smälter och glider av takfönstret fryser till is på taket i fönstrets nedkant och smältvatten ges där en chans att rinna in. Framtida styrelser måste vara särskilt noga med takskottning av takfönster i framtiden då detta inte anses vara ett konstruktionsfel.

Fasadinventering

Med anledning av rapporter om fuktskador i putsade fasader av den typ som finns i Lillängsbacken så har styrelsen låtit utföra en grundläggande fasadinventering för att säkerställa att det inte förekommer dolda skador. Förhöjda värden uppmättes endast på ett ställe vid gårdsporten på Hebbes Gränd 15. Orsaken är troligtvis en trasig hängränna som åtgärdas i samband med ommålning av trädetaljer våren 2011.

HSB:s Brf Lillängsbacken
Org.Nr 769605-5891

Byte av portkoder

Styrelsen har ändrat portkoder två gånger under året då knappar annars slits ut men även för att öka säkerheten. För enkelhetens skull har vi samma kod till samtliga portar. Ny kod har meddelats via mail till de boende. I december byttes även alla knappsatser ut vid portarna.

Brandsäkerhet

Som fastighetsägare är styrelsen ansvarig för brandsäkerheten i fastigheten. Vi är skyldiga enligt lag att ha en brandsäkerhetsplan som vi varje år uppdaterar och ska efterleva. En sådan plan har under föregående år tagits fram med hjälp av en expert som anlits via HSB. Informationen skickades då ut till alla boende och i planen för brandskydd ingår att löpande inspektera att dessa regler efterlevs. Även under året har information sänds ut om våra skyldigheter att efterleva brandsäkerhetsplanen.

Fastighetsförvaltare

Under hösten har en uppsägning gjorts av Klara Förvaltning. En ny upphandling kommer att ske i början av 2011.

Terrassplank

Under våren byttes planken ut mellan terrasserna på både övre och nedre gården.

Soprum

En målning av golven har skett och sopkärnen har tvättats några gånger.

Underhållsplan

Varje bostadsrättsförening är skyldig att ha en underhållsplan för att kunna ha kontroll på framtida ekonomiska kostnader och behov av underhållsåtgärder. Årligen utför styrelsen en underhållsbesiktning tillsammans med HSB som underlag för justering av underhållsplanen, och denna besiktning skedde i år under våren. Styrelsen har även låtit installera en digital underhållsplan för att förenkla arbetet med underhållsplanering.

Besiktning av tak

Under hösten gjordes en besiktning av föreningens tak och en del takplattor byttes ut. Under sommaren utfördes även rensning av alla hängrännor.

Kreditupplysningar

Styrelsen har tagit beslutet att alltid ta kreditupplysning på alla som ansöker om medlemskap i föreningen. Även vid återkommande inbetalningsförseningar av månadsavgiften har styrelsen tillämpat regeln om kreditupplysning. Vid fortsatta betalningsförseningar överlämnas ärenden till Jurist Inkasso.

Avgiftshöjning

Avtalet som Järla sjö har med Fortum sades upp under året och en omförhandling började. Detta samt att underhållskostnaderna totalt sett har ökat för föreningen var anledningen till att styrelsen aviserade en avgiftshöjning från 2011, vilket aldrig skett under tidigare år.

Föreningens lån

Föreningen har 4 lån till ett sammanlagt värde av 42.575.400;- den 31 december 2010. Under året har vi totalt amorterat 1.527.300;- på lånen. Två av föreningens lån är bundna och två är rörliga.

HSB:s Brf Lillängsbacken
Org.Nr 769605-5891

- Två av föreningens lån är bundna. Vid årsskiftet var dessa lån på 12.475.400:- med en ränta på 3,45% och det andra på 10.100.000:- och en ränta på 2,9%.
- Två av föreningens lån är rörliga. Vid årsskiftet var varje lån på 10.000.000:- vardera och med en snittränta på 1,72% under året.

Vid 2011 års ingång ligger således snitträntan på ca 2,45% för föreningens lån om dryga 42 miljoner. Ca 30% är bundet till 2013.12.30 med 3,45% ränta, ca 24% är bundet till 2013.04.14 med 2,9% ränta resterande del ligger rörligt.

Ordnings- och trivselregler

Styrelsen tog år 2010 fram ordnings- och trivselregler som sparas som styrelsedokument. Dessa regler har skickats ut till alla boende.

Hyresrätter

Hyran för vår hyresrätt höjs årligen i enlighet med Hyresgästföreningens och Allmännyttans höjningar.

Vattenskada

Under hösten har föreningen fått en vattenskada beroende på en läckande diskmaskin.

Information

Under verksamhetsåret har **hemsidan uppdaterats** under rubriken **Nyheter**. 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 får information om vad hemsidan är uppdaterad med 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 två styrelsemedlemmar. 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 vår förening att kunna påverka och utbyta erfarenheter med andra bostadsrättsföreningar i området.

TV

Styrelsen har under året skickat ut den information som kommit från Com-Hem till föreningens medlemmar.

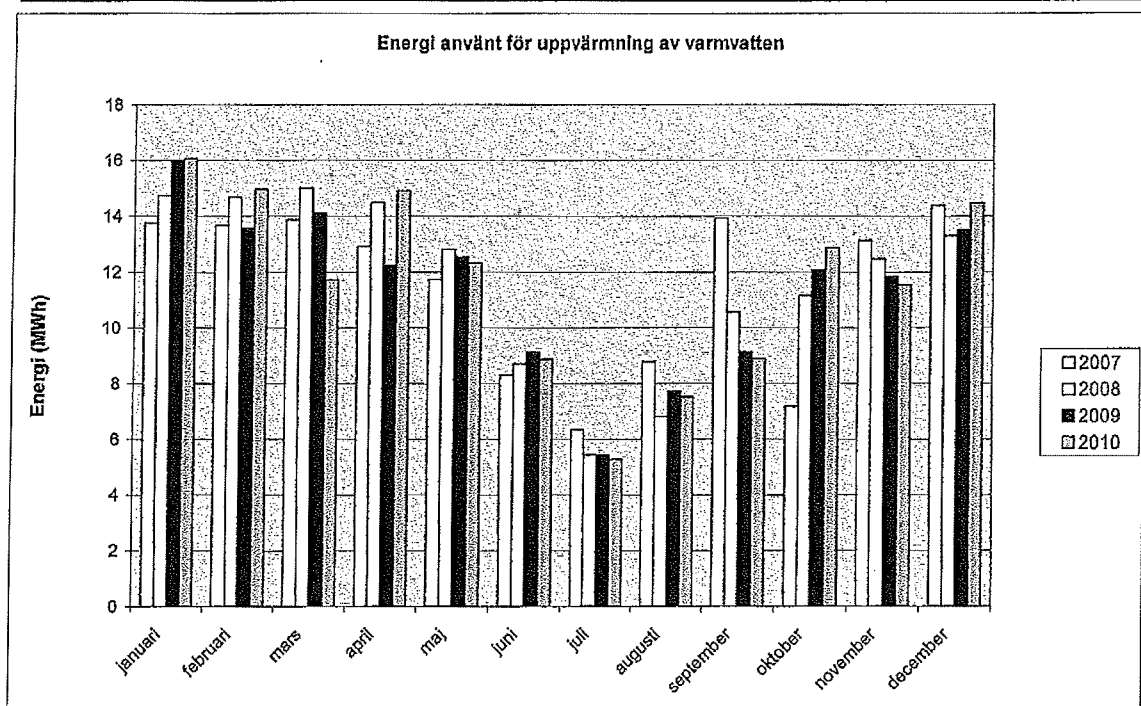
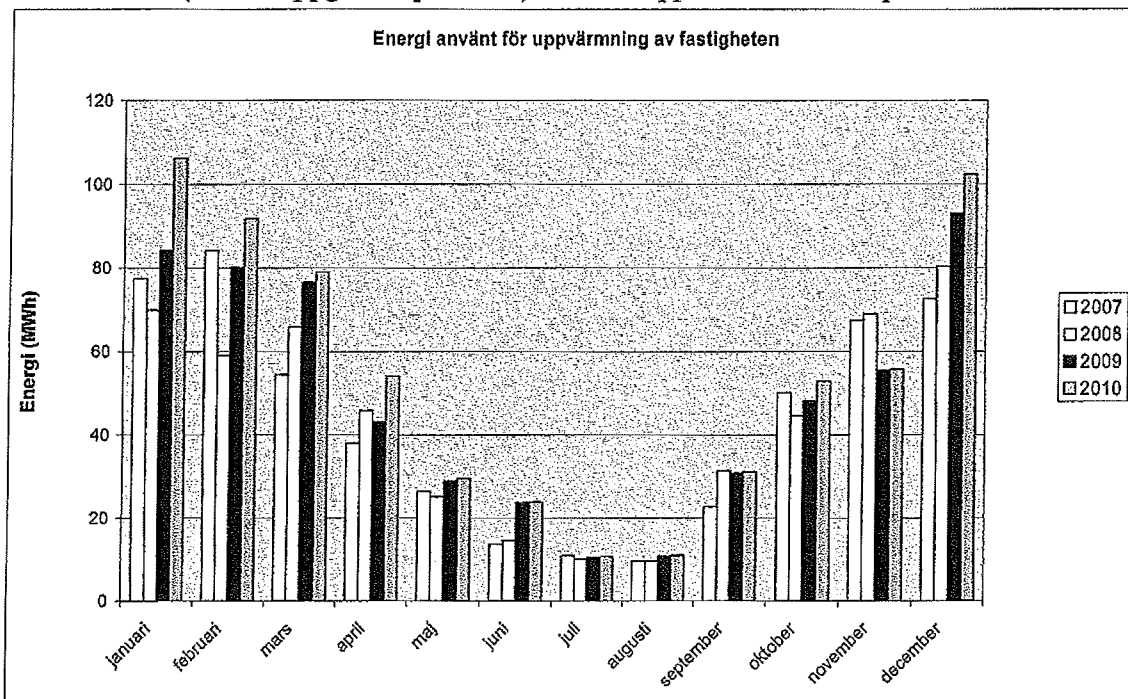
Bredband

Föreningen är ansluten till bredband med Ownit AB som leverantör. Tjänsten levereras via det gemensamma fibernätverk som finns i området och som alla föreningar tillsammans har finansierat projektering för.

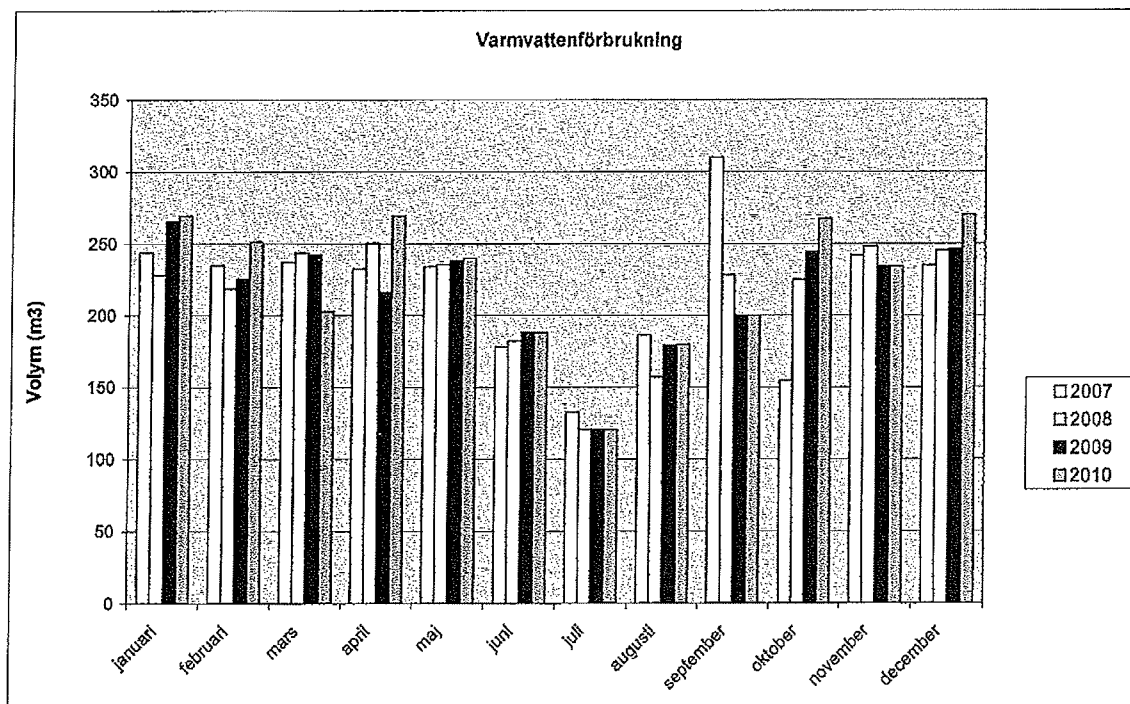
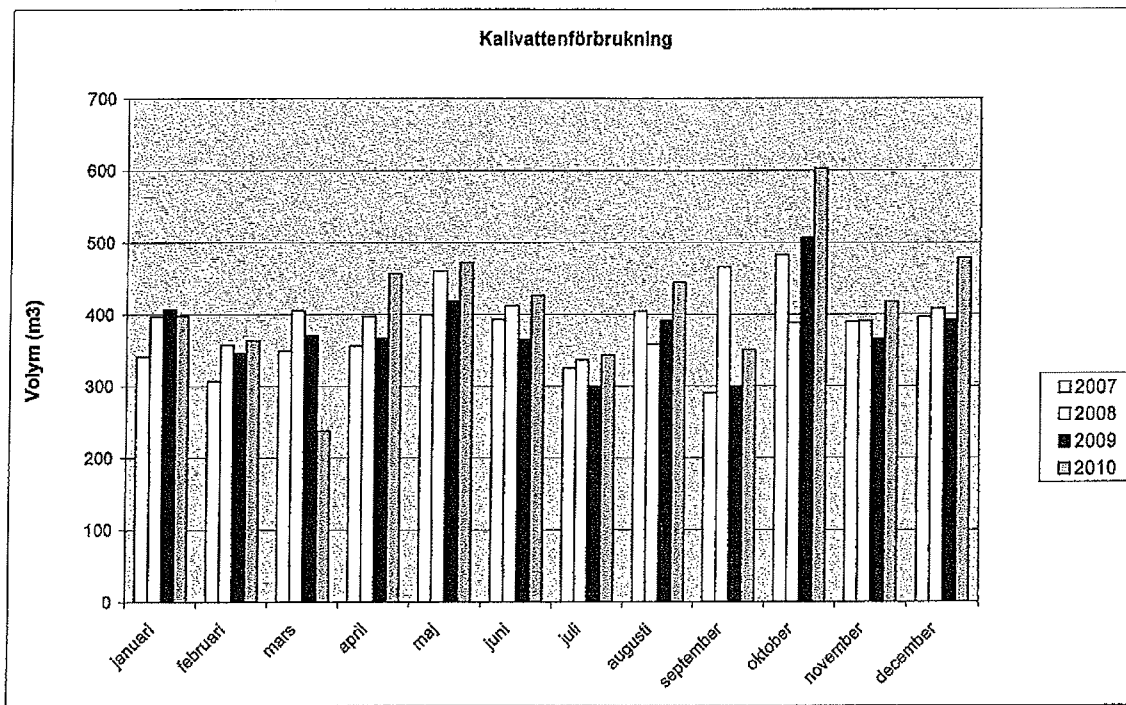
Avtalet för bredbandet bygger på s.k. gruppanslutningsavtal dvs. Brf:en betalar för alla hushåll. Bredbandskostnaden ingår i de boendes årsavgift.

Förbrukning av energi och vatten för år 2007-2010.

Eftersom vår avläsare flyttade till USA med mätdata från vårmånaderna 2010 är dessa data interpolerade utifrån tidigare års variationer. Den totala summan är dock korrekt. Det som sticker ut är att den kalla vintern ökat förbrukningen av energi men även att förbrukad kallvattenmängd ökat stadigt. Det senare kan förklaras med att packningar kanske står och droppar och att toaletter står och rinner. Styrelsen uppmanar de boende att kontakta vår förvaltare (kontaktuppgifter i porttavla) om man upplever beskrivna problem.

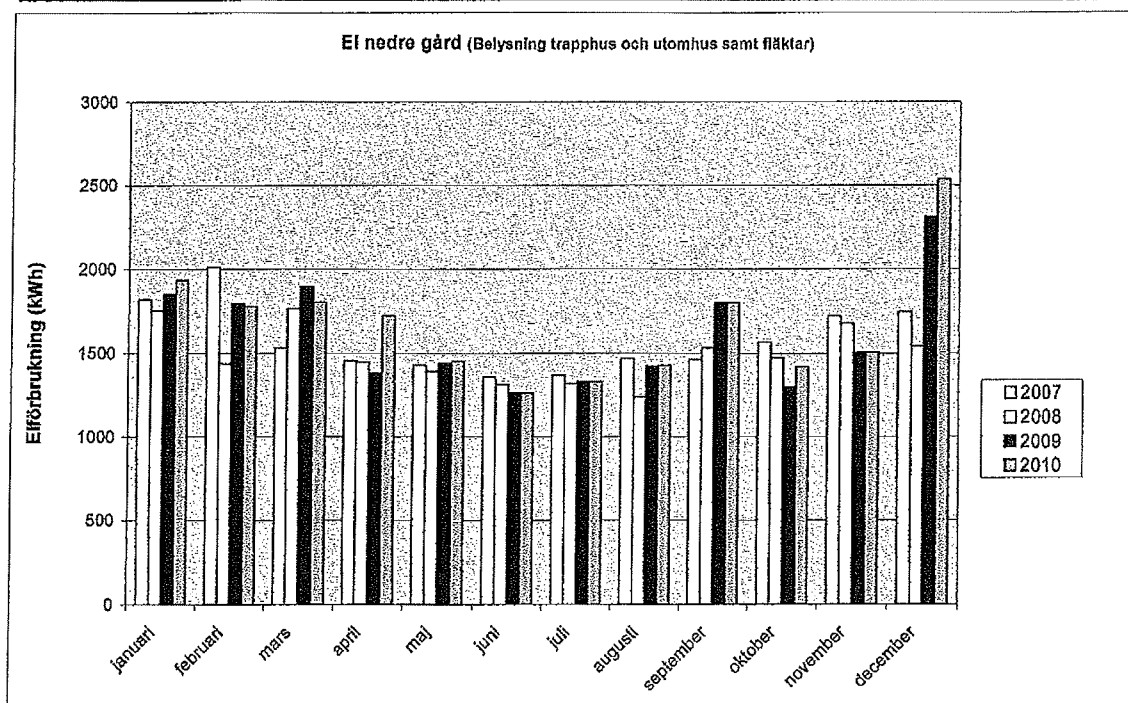
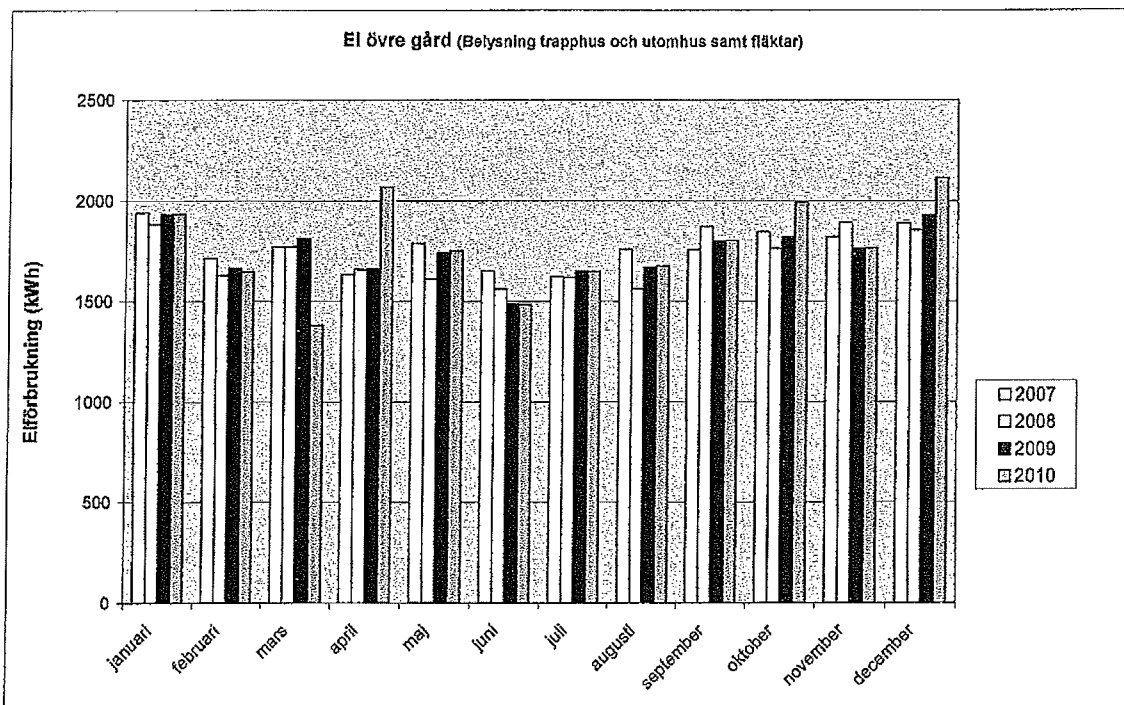


Handwritten signature/initials



EW

EW



62

EW

Ekonomi

Resultat och balans

	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning (tkr)	3 877	4 400	3 896	4 002	3 929	3 859
Rörelseresultat (tkr)	1 520	2 380	1 869	2 056	2 191	2 249
Resultat efter finansiella poster (tkr)	632	1 065	-235	246	630	702
Balansomslutning (tkr)	127 417	129 339	127 482	128 470	132 232	130 892

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 243 043
Årets resultat	632 426
Summa	3 875 469

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-135 938
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	400 000
Balanserat resultat	3 611 407
Summa	3 875 469

Kommentarer till årets resultat

Resultatet för 2010 är 432 416 kr lägre än för 2009.

Följande avrundade förändringar mellan 2009 och 2010 kan lyftas fram:

1. Minskade intäkter: -522 498 kr. 2009 års ersättning från HSB för varmt vatten
2. Drift: -274 054 kr. Mer information se not 2.
3. Planerat underhåll: -53 266 kr. Ökning av underhållskostnader
4. Avskrivningar -10 644 kr. Ökade avskrivning enl. plan
5. Fastighetsskatt: -150 kr. Ökad fastighetsskatt.
6. Ränteintäkter: -812 kr. Låg intäktsränta
7. Räntekostnader: +429 009 kr. Minskade räntekostnader 490 906 kr, minskade räntebidrag 61 897 kr.

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



HSB:s Brf Lillängsbacken
Org.Nr 769605-5891

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2011 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 226 020 varav 200tkr utgör 2011 års behov av underhållsfondering enligt underhållsplan. 2011 års budget är baserad på en förväntad genomsnittsränta på 3% på föreningens lån. Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning för år 2011 med 4%. Föreningen har ackumulerade vinster i form av fritt eget kapital som uppgår till 3,5 miljoner samt har budgeterat ett positivt resultat för 2011.

Knappt 50% av föreningens lån ligger vid årsskiftet rörligt vilket innebär en fördel för föreningen eftersom räntenivån fortfarande är låg. Trots att styrelsen fortsatt anser att rörlig ränta ger bästa utfall på lång sikt så bands ett utav de tre rörliga lånen under 2010. En extra amortering på totalt 200.000:- gjordes under hösten på de två rörliga lånen.

Den 30 juni 2011 upphör nuvarande fjärrvärmeavtal med Fortum och ett nytt kommer att slutas gemensamt för hela Järila sjö. Hur det avtalet kommer att utformas vet styrelsen inget om ännu. Vi utgår dock ifrån att en fördyring av fjärrvärmen kommer att ske. Beroende på utfallet av denna avtalsförhandling så kan återigen en avgiftshöjning behöva göras.

Framtida underhåll

Hänsyn till framtida underhåll har tagits i underhållsplanen där en fondering enligt plan görs med 400 000 kr för 2010.

Förvaltningsberättelsen är sammanställd av Martin Lindskog, Elisabeth Norlin.



ML
EN
R



Org Nr: 769605-5891

HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 877 041	4 399 539
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 885 101	-1 611 047
Planerat underhåll		-135 938	-82 672
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-38 310	-38 160
Avskrivningar	Not 3	-298 043	-287 399
Summa fastighetskostnader		<u>-2 357 392</u>	<u>-2 019 278</u>
Rörelseresultat		1 519 648	2 380 262
Finansiella poster			
Räntelänsintäkter och liknande resultatposter	Not 4	2 594	3 406
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-889 817	-1 318 826
Summa finansiella poster		<u>-887 222</u>	<u>-1 315 420</u>
Årets resultat		632 426	1 064 842

ML PL
AS ZW
P



Org Nr: 769605-5891

HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Balansräkning		2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	103 592 954	103 890 997
Mark och markanläggningar	Not 7	23 087 000	23 087 000
		<u>126 679 954</u>	<u>126 977 997</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>126 680 454</u>	<u>126 978 497</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 060	77
Avräkningskonto HSB Stockholm		604 268	853 802
Övriga fordringar	Not 9	38 137	31 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	93 064	84 012
		<u>736 529</u>	<u>969 679</u>
Kassa och bank	Not 11	194	1 390 453
Summa omsättningstillgångar		<u>736 723</u>	<u>2 360 132</u>
Summa tillgångar		<u>127 417 177</u>	<u>129 338 629</u>

AML
AS
EW
R



Org Nr: 769605-5891

HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Balansräkning	2010-12-31	2009-12-31	
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	1 606 090	1 329 762	
	<u>80 081 995</u>	<u>79 805 667</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	3 243 043	2 454 529	
Årets resultat	632 426	1 064 842	
	<u>3 875 469</u>	<u>3 519 371</u>	
Summa eget kapital	<u>83 957 464</u>	<u>83 325 038</u>	
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	42 575 400	45 298 200
Leverantörsskulder		167 810	263 075
Skatteskulder		2 937	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	713 566	452 316
Summa skulder		<u>43 459 713</u>	<u>46 013 591</u>
Summa eget kapital och skulder		127 417 177	129 338 629
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		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



Org Nr: 769605-5891

HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Kassaflödesanalys	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	632 426	1 064 842
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	298 043	287 399
Kassaflöde från löpande verksamhet	930 469	1 352 241
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 384	-41 274
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	168 922	167 904
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 083 007	1 478 871
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 722 800	624 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 722 800	624 200
Årets kassaflöde	-1 639 793	2 103 071
Likvida medel vid årets början	2 244 255	141 184
Likvida medel vid årets slut	604 462	2 244 255

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

BZ

ML
AS EW
K



Org Nr: 769605-5891

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.
Fördringar 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.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteläntäkter 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 34 910.

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
71 684	58 000
21 540	16 949
<u>93 224</u>	<u>74 949</u>

Revisorer

Föreningsvald

6 172	3 000
-------	-------

Totalt

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

<u>99 396</u>	<u>77 949</u>
---------------	---------------

Handwritten mark

Handwritten initials: ML, PL, AS, CW, R



Org Nr: 769605-5891

HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Noter		2010-01-01	2009-01-01
		2010-12-31	2009-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 788 280	3 788 280
	Hyror	72 756	70 296
	Övriga intäkter	16 109	540 963
	Bruttoomsättning	<u>3 877 145</u>	<u>4 399 539</u>
	Hysesförluster	-104	0
		3 877 041	4 399 539
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	99 396	77 949
	Fastighetsskötsel och lokalvård	219 192	131 951
	Reparationer	141 911	73 541
	El	103 124	89 021
	Uppvärmning	363 440	327 836
	Vatten	177 966	152 769
	Sophämtning	39 593	42 457
	Fastighetsförsäkring	20 661	19 993
	Kabel-TV	44 784	46 138
	Samfällighetsavgift	356 994	361 393
	Bredbandsavgifter	85 810	0
	Förvaltningsarvoden	167 166	164 971
	Övriga driftskostnader	65 065	123 027
		<u>1 885 101</u>	<u>1 611 047</u>
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	298 043	287 399
		<u>298 043</u>	<u>287 399</u>
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 370	3 115
	Ränteintäkter skattekonto	16	94
	Övriga ränteintäkter	208	197
		<u>2 594</u>	<u>3 406</u>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	967 008	1 458 052
	Erhållna räntebidrag	-77 329	-139 226
	Övriga räntekostnader	138	0
		<u>889 817</u>	<u>1 318 826</u>

AS ML R
AS EN K



Org Nr: 769605-5891

HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Noter	2010-12-31	2009-12-31
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	-2 553 003	-2 265 604
Årets avskrivningar	-298 043	-287 399
Utgående avskrivningar	-2 851 046	-2 553 003
Bokfört värde	103 592 954	103 890 997
Taxeringsvärde		
Byggnader	54 000 000	63 000 000
Mark	19 200 000	17 800 000
	<u>73 200 000</u>	<u>80 800 000</u>
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 HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	0	31 503
Skattekonto	301	285
Fordran HSB	37 836	0
	<u>38 137</u>	<u>31 788</u>

82

ML
AS ENK



Org Nr: 769605-5891

HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**Noter** **2010-12-31** **2009-12-31****Not 10** **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Datakommunikation	21 420	0
Fastighetsförsäkring	13 787	13 768
Fastighetskötsel	0	8 355
Förvaltningsavtal HSB	40 601	39 364
Kabel TV	11 356	11 025
Upplupna räntebidrag	5 900	11 500
	93 064	84 012

Not 11 **Kassa och bank**

Kassa	194	2 453
Nordea	0	1 388 000
	194	1 390 453

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	1 329 762	2 454 529	1 064 842
Vinstdisp enl. stämmobeslut			276 328	788 514	-1 064 842
Årets resultat					632 426
Belopp vid årets slut	76 435 000	2 040 905	1 606 090	3 243 043	632 426

Not 13 **Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	3978 85 38487	2,90%	2013-02-20	10 100 000	400 000
Nordea Hypotek	3978 85 38495	2,54%	2011-02-13	10 000 000	400 000
Nordea Hypotek	3978 85 38509	2,54%	2011-02-13	10 000 000	400 000
Stadshypotek	185143	3,45%	2013-12-30	12 475 400	127 300
				42 575 400	1 327 300

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 41 248 100Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 35 938 900

PL
ML K
AS
EN



Org Nr: 769605-5891


HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Noter 2010-12-31 2009-12-31

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	103 426	293
Förutbetalda hyror och avgifter	306 974	304 783
Arvode styrelse	63 600	55 517
Elavgifter fastighet	11 027	8 927
Fjärrvärme	54 317	43 610
Löpande underhåll	31 749	0
Sociala kostnader	19 816	18 093
Snörenhållning	20 301	12 000
Vatten	80 652	0
Övriga upplupna kostnader	21 704	9 093
	713 566	452 316

Stockholm, den 2011-04-18

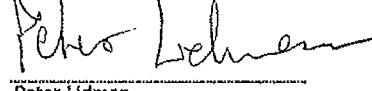

Anna Snell


Anne Källman


Elisbeth Norlin



Martin Lindskog

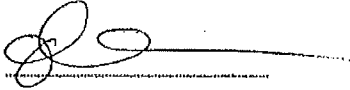

Per Andersson


Peter Lidman


Peter Nördin

Vår revisionsberättelse har 2011-05-12 lämnats beträffande denna årsredovisning


Annica Häggö
Av föreningen vald revisor


Bernadette Larsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Org Nr: 769605-5891

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 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 revisions sed 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 12/5 2011

Av föreningen vald revisor

Annica Häger

Bernadette Larsson

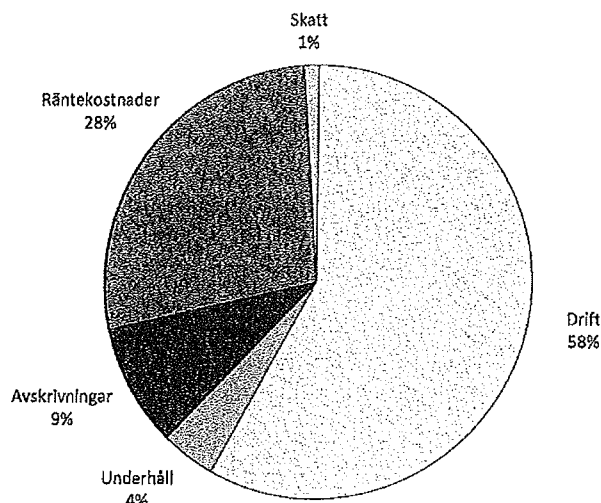
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

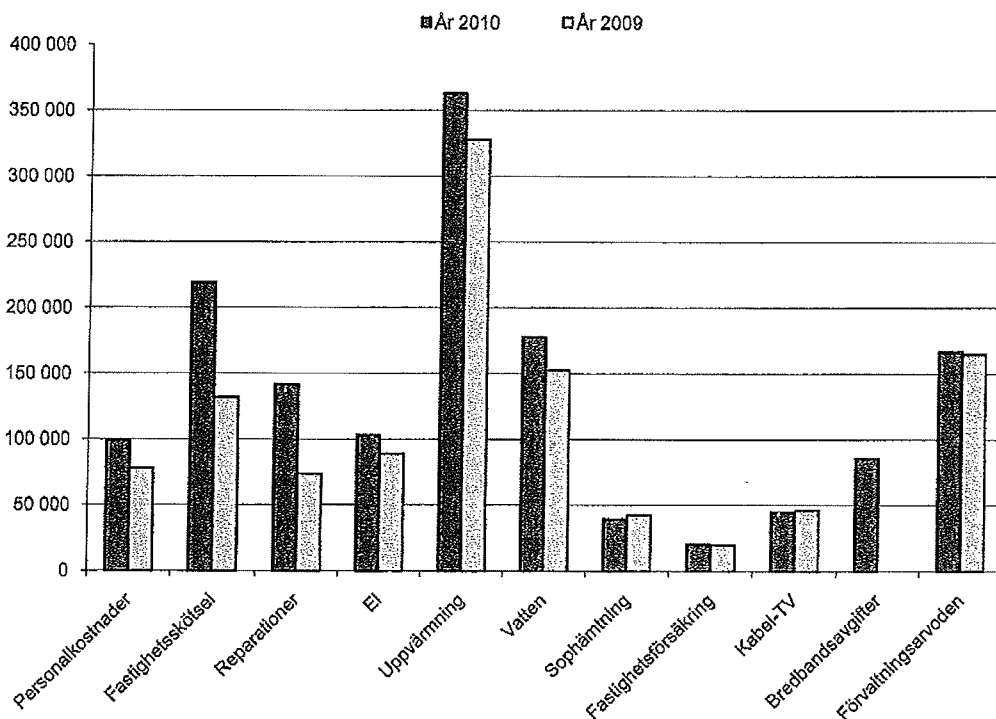


HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Förvaring av barnvagnar

Klas Holmlund
Lägenhet 21, Järla Gårdsväg 33

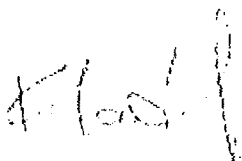
Sammanfattning: BRF Lillängsbacken och Järla Sjö samfällighet har stor brist på gemensamma förvaringsutrymmen. De förvaringsutrymmen som är tillgängliga används uteslutande som cykelförråd. Detta medför svårigheter speciellt för barnfamiljer som måste förvara sina barnvagnar i lägenheterna. **Jag yrkar på att hälften av de tillgängliga förråd som finns upplåts till barnvagnsförvaring.**

Bakgrund: Järla Sjö byggdes planerat för unga vuxna och pensionärer, och den stora andelen småbarnsfamiljer som flyttade in var området inte planerat för. En av de saker som man inte planerade för var ordentliga förvaringsutrymmen, som tidigare inrymdes i källarförråd och vindsförråd. När området fortfarande var under uppbyggnad talades det om att större, gemensamma förvaringsutrymmen som inte ursprungligen var inplanerade skulle byggas och göras tillgängliga för boende i området. Så blev inte fallet. Andelen barnfamiljer i området, som redan från början var större än man trott, har sedan 2001 stadigt ökat. De flesta barnfamiljer har behov av en massa skrymmande utrustning.

Bedömning: Andelen cyklister och andelen småbarnsföräldrar är enligt min bedömning nästan lika stor. Det är därför vettigt och rättvist att småbarnsföräldrar får ta del av de gemensamma förvaringsutrymmen som faktiskt finns. Konkret är mitt förslag att cyklar utryms från de förråd som inte har andra funktioner (elskåp, et cetera) och att hyllor byggs så barnvagnar kan förvaras längs väggarna i dubbla rader. Ovanpå dessa rader kan övrig utrustning som pulkor, trolleys och övrigt förvaras. Cyklister kan, precis som småbarnsföräldrar gör i dag, förvara sina cyklar i lägenheterna om dom inte vill ha dom utomhus.

Motion:

Jag yrkar på att hälften av de tillgängliga förråd som finns upplåts för förvaring av annat än cyklar, och att man för att maximera utrymmet anpassar dessa förråd med hyllor.



Klas Holmlund

Styrelsen yrkar avslag på motion från Klas Holmlund angående förvaring av barnvagnar.

Styrelsen har konstaterat att utrymmen för barnvagnar saknas i vår förening och en genomgång av lokaliteter har gjorts för att försöka finna en rimlig lösning. Styrelsen fortsätter att utreda möjligheterna att inrätta barnvagnsförråd.

Styrelsen genomförde under hösten 2010 en cykelrensning i syfte att kunna tömma ett av cykelförråden och upplåta det till barnvagnsutrymme. Det cykelförråd som styrelsen har i åtanke ligger på Hebbes gränd. I en första omgång är det endast det förrådet som kan tömmas på cyklar och omvandlas till barnvagnsrum.

Styrelsen kommer att göra en ytterligare genomgång av våra lokaler för att i möjligaste mån finna en lösning som passar flertalet här boende.

Nacka 2011-04-20

Styrelsen,
Brf Lillängsbacken



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse).

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel.

På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen.

Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redo-

visas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pantar avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.