

Brf Lillängsbacken



Årsredovisning 2011



Bostadsrättsföreningen Lillängsbacken i Nacka

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls den 24 maj 2012 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. Alternativ uppvärmning: Bergvärme
20. Övriga, ej anmälda ärenden
21. 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

2011-01-01 - 2011-12-31

HSB:s Brf Lillängsbacken
Org.Nr 769605-5891

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka org.nummer 769605-5891, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

Förvaltningsberättelse 2011

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 överlåtelser

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2010-05-26. På stämman deltog 17 medlemmar, varav 15 var röstberättigade. Föreningen hade vid årets slut 92 medlemmar varav HSB ekonomisk förening är en medlem. Under 2011 har tolv bostadsrättsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Styrelsens har efter ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Styrelsen	
Elisabeth Norlin	Ordförande
Martin Lindskog	Sekreterare
Per Andersson	Ledamot, Vice Ordförande
Peter Nordin	Ledamot
Peter Lidman	Ledamot
Ancie Lind	Ledamot
Vakant	Ledamot
Anne Källman	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Elisabeth Norlin, Peter Nordin, Martin Lindskog, Per Andersson. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Sedan föreningsstämman 2011-05-26 har firman tecknats av Martin Lindskog, Peter Nordin, Elisabeth Norlin, Per Andersson, två i förening. JM

ML
JN

HSB:s Brf Lillängsbacken
Org.Nr 769605-5891

Revisorer

Revisorer från och med föreningsstämman 2011-05-26 har varit Annica Hägbom och suppleant Johan Lööv. En revisor hos BoRevision AB har utsetts av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har sedan föreningsstämman 2011-05-26 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 Klara Förvaltning AB och senare slutit avtal med Jidek AB gällande fastighetsskötsel. Ekonomisk förvaltning har skötts av HSB ekonomisk förvaltning. För vinterunderhåll på marken 2010-2011 har Dirigo Stockholm Holding AB anlåtats och för perioden 2011-2012 Jidek AB. För taksikotning har föreningen haft avtal med Plåtslageri AB Bång & Lewerth 2010-2011 och för perioden 2011-2012 Jidek AB. Föreningens egen trädgårdsgrupp har ansvarat för underhåll av gemensamma markytor och planteringar mm. Trädgårdsgruppen har anordnat två "trädgårdsdagar", den 18 maj samt den 23 oktober. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Rentix Städ AB.

Sammanställning fasta avtal:

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

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

Uppgift	Entreprenör
Taksikotning	Plåtfirma AB Bång & Lewerth, Jidek AB
Markskötsel	Internt, trädgårdsgruppen
Hissunderhåll	Vid behov från OTIS

Föreningen har tre gårdsrepresentanter 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.

ML
JW

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.
Sekreterare	Martin (ML)	Protokoll, avtalspärm, adresslistor
Ekonomi	Elisabeth (EN)	Ekonomi, kontakter med ekonomisk förvaltare, Föreningens lån
Delansvarig	Ancie (AL)	Ekonomi
Teknik – Fastighet	Martin (ML) Per (PA) Peter (PL) Peter (PN)	Fastigheten, kontakter med entreprenörer Brandskyddsansvarig
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	Peter (PN)	Administration av Hemsida samt distribution av informationsmail om dess uppdatering. Även huvudansvarig för passning av föreningens e- postlåda.
Delansvarig	Ancie (AL)	Föreningens e-postlåda
Nycklar	Per (PA)	Nycklar, kontakter med Nacka Lås och Larm
Porttelefoner	Jidek AB	Namnskyltar, porttelefoner tavla och tidningskorg
Nätverket	Peter (PL) Per (PA)	Möten med nätverket
IT/TV	Martin (ML)	Gemensam arbetsyta Uppgradering av TV-nät

Enligt stämmobeslut ska styrelsearvodet uppgå till 1,5 pbb och till revisorerna 0,1 pbb båda exklusive sociala avgifter. Arvodena fördelas inom styrelsen.

Här följer en kort redogörelse av olika projekt och händelser från verksamhetsåret 2011.

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.

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 finns framtagen med hjälp av en expert som anlits via HSB. Informationen har skickats ut till alla boende och i planen för brandskydd ingår att löpande inspektera att dessa regler

ML
PN

HSB:s Brf Lillängsbacken
Org.Nr 769605-5891

efterlevs. Informationen finns att tillgå på föreningens hemsida. Vi kan konstatera att dessa regler inte till fullo efterlevs i den utsträckning som de borde.

Fastighetsförvaltare

En ny upphandling av fastighetservice gjordes under våren och efter genomgångna offerter så slöts ett avtal med Jidek AB.

Tillsammans med vår förvaltare och fastighetsskötare så gör styrelsen en årlig genomgång av våra fastigheter både ut- och invändigt. Vi får ett protokoll från genomgången och sådant som styrelsen sedan måste åtgärda.

Soprum och cykelrum

Ett sopkärl har bytts ut och övriga har tvättats. I cykelrummen har satts upp fler krokar för att det ska finnas möjlighet att kunna få plats med fler cyklar på väggarna. Efter cykelrensningen fanns förhoppningen att det skulle bli bättre utrymme och kunna ge plats för barnvagnar. Men det har tillkommit ännu fler cyklar i stället.

Underhållsplan

Styrelsen har uppdaterat och justerat den digitala underhållsplanen utifrån uppskattad framtida renovering.

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. Ett ärende gick under året vidare till en uppsägning av den boendes medlemskap i föreningen. Vilket då innebar att bostaden måste säljas. Denna lägenhet byter ägare under början av år 2012. Ytterligare en lägenhet har sålts efter att en skrivelse om uppsägning av medlemskap kan ske om inte månadsavgifterna betalas i tid. Försenade årsavgifter förorsakar föreningen extra kostnader vilket måste anses onödiga och borde ej förekomma.

Avgiftshöjning

Från 1 juli 2011 fick föreningen ett nytt avtal med Fortum AB som gällde till årets slut vilket för de boende innebar en avgiftshöjning med 4% för år 2011. Ett nytt avtal har under året tecknats med Fortum för 2012 och en avgiftshöjning har aviserats med 7% för år 2012. Med en årlig höjning av fjärrvärmens och övriga högre kostnader för fastigheternas underhåll så måste årsavgifterna höjas i samma takt som kostnaderna ökar.

Föreningens lån

Föreningen har 4 lån till ett sammanlagt värde av 42.259.926:- den 31 december 2011. Under året har vi totalt amorterat 905.475:- på lånen. Men i samband med målningen som utfördes under sommaren så utökade vi lånen med 600.000:- Under året har alla lånen bundits till en förhållandevis bra ränta.

- Fyra av föreningens lån är bundna och vid årsskiftet var dessa lån på:
- 12.369.925:- med ränta 3,45% och bundet till 2013-12-30
- 9.790.000:- med ränta 2,9% och bundet till 2013-02-20
- 10.150.001:- med ränta 3,23% och bundet till 2012-06-30
- 9.950.000:- med ränta 3,67% och bundet till 2014-06-30

ML
JON

HSB:s Brf Lillängsbacken
Org.Nr 769605-5891

Vid 2012 års ingång ligger således snitträntan på ca 3,31% för föreningens lån om dryga 42 miljoner.

Ordnings- och trivselregler

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

Hyresrätter

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

Vattenskada

I början av året färdigställdes en vattenskada som uppstod året innan. Under sommaren har föreningen fått ytterligare en vattenskada då ett rör under en diskbank började läcka i en lägenhet. Denna skada är slutåtgärdad.

Övriga åtgärder gjorda under 2011

- Målning av trä på balkonger och terrasser samt tak ovanför portar och i portaler har skett. Ruttna trädetaljer har bytts ut.
- När fasadställningarna var uppe för målningsarbetet var det passande att också sätta upp några snöstaket som vid tidigare vintrar visats sig behövas. Även läckande hängrännor har tätats.
- Algangripna fasader har fuktmätts och resultatet visade att den troliga orsaken var dålig färg och inte fukt. Ångtvätt och målning av missfärgade fasader har sedan skett. Även ett par sprickor som uppstått på andra delar i föreningens fasader har åtgärdats.
- Sandlådesanden har blivit utbytt under våren.
- En i föreningen boende ansökte om att få installera en avfallskvarn vilket beviljades av styrelsen.
- Ett inbrottsförsök har gjorts till ett fläktrum men misslyckades. Det åtgärdades med att en saknad skylt på dörren sattes upp och att låses byttes ut.
- Under året har styrelsen tagit in offerter för individuell mätning av värme och vatten. Det visade sig dyrbart och svårt att genomföra i vår förening. Då fastigheten byggdes planerades det inte för ett sådant förfarande.

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 lämnat sin e-post adress uppmanas att göra det eftersom den mesta information lämnas den vägen. Styrelsen har som målsättning att två gånger om året lämna ett skrivet informationsblad i brevlådorna.

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 huvudsakligen 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

JM
ML
DN

HSB:s Brf Lillängsbacken
Org.Nr 769605-5891

utbyta erfarenheter med andra bostadsrättsföreningar i området. Även används forumet som en referenskanal vid offertförfrågningar av föreningarna.

TV

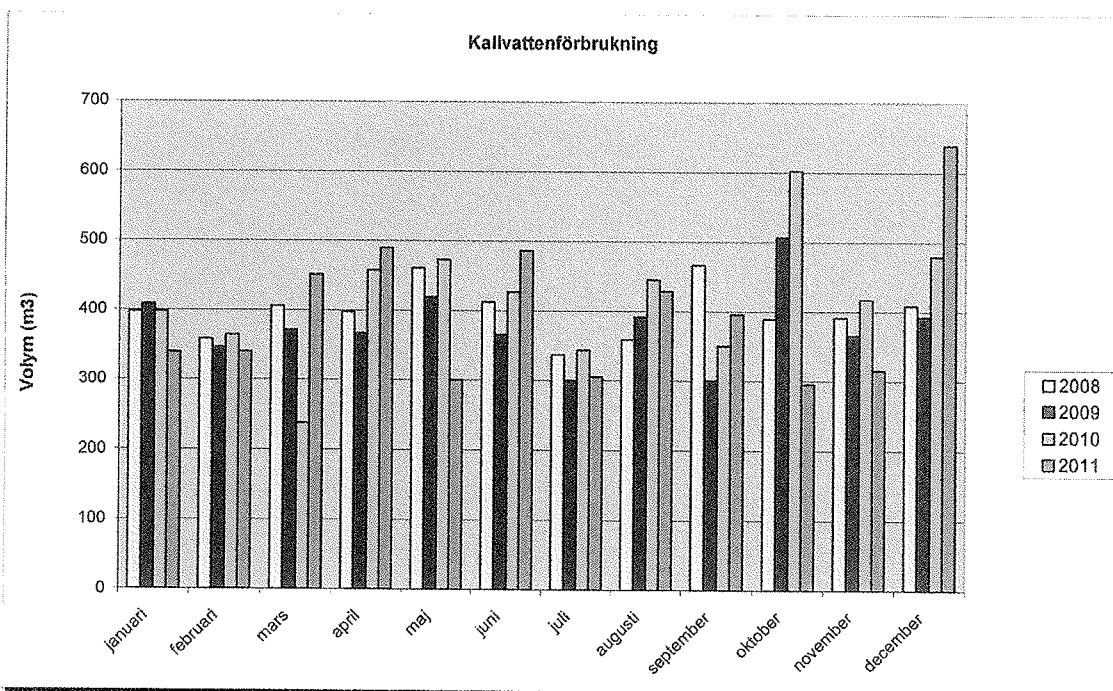
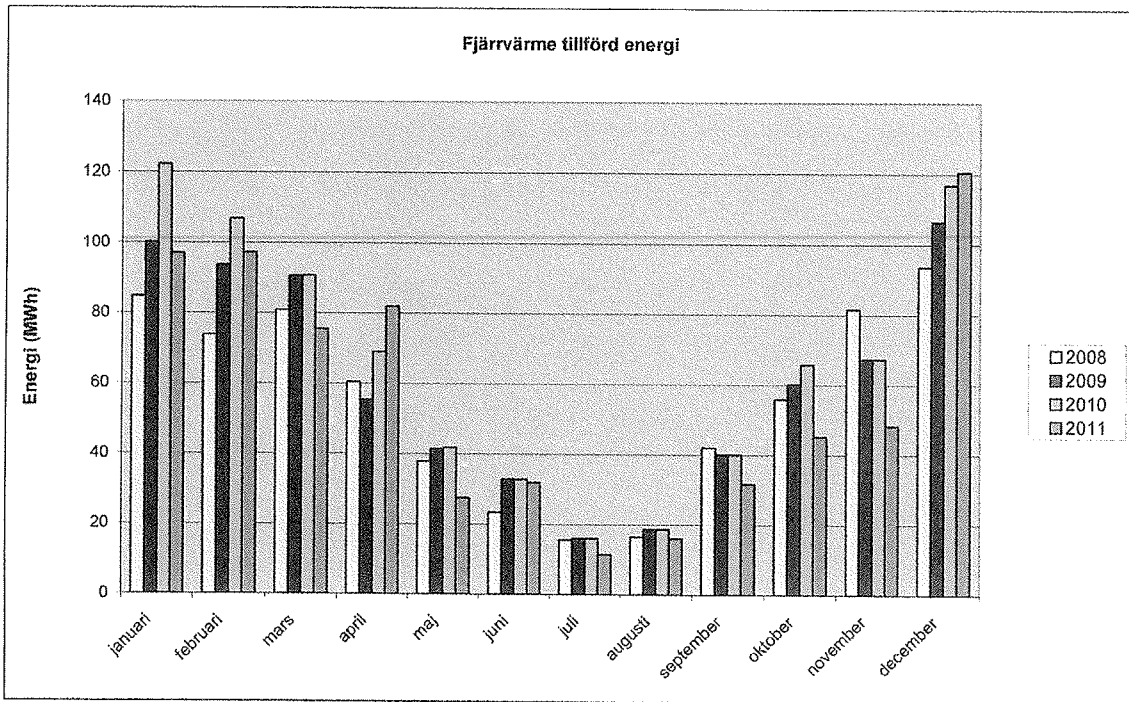
I årsavgiften ingår ComHem:s basutbud och styrelsen har under året skickat ut den information som kommit från dem till föreningens alla medlemmar.

Bredband

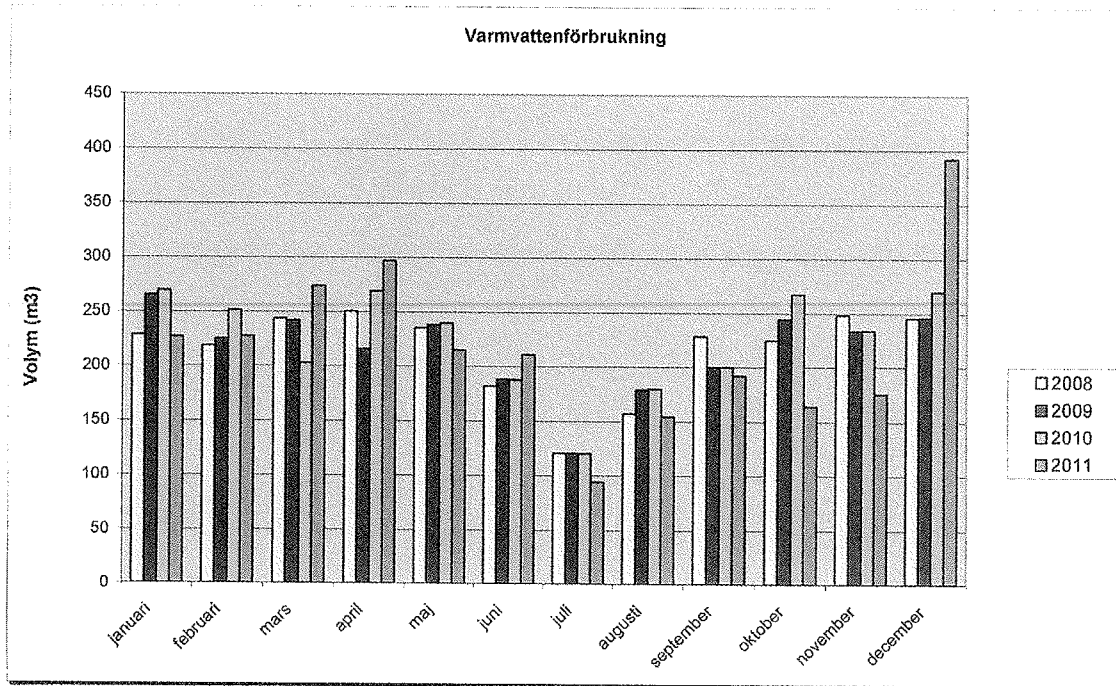
Föreningen är ansluten till bredband med Ownit AB som leverantör. Tjänsten levereras via det gemensamma fibernätverk som finns i området och som alla föreningar tillsammans har finansierat projektering för. Avtalet för bredbandet bygger på s.k. gruppanslutningsavtal dvs. Brf:en betalar för alla hushåll. Bredbandskostnaden ingår i de boendes årsavgift och när fler föreningar ansluter sig så sänks kostnaden per anslutet hushåll.

ML
TV

Förbrukning av energi och vatten för år 2008-2011.



ML
BN



ML
BN

Ekonomi

Resultat och balans

	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning (tkr)	4 064	3 877	4 400	3 896	4 002	3 929
Rörelseresultat (tkr)	1 029	1 520	2 380	1 869	2 056	2 191
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-334	632	1 065	-235	246	630
Balansomslutning (tkr)	126 904	127 417	129 339	127 482	128 470	132 232

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 611 407
Årets resultat	-333 598
Summa	3 277 810

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-662 111
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	400 000
Balanserat resultat	3 539 921
Summa	3 277 810

Kommentarer till årets resultat

Resultatet för 2011 är 966 024 kr lägre än för 2010.

Följande förändringar mellan 2010 och 2011 kan lyftas fram:

1. Ökade intäkter: 186 843 kr. Avgifts- och hyreshöjning
2. Drift: - 139 856 kr. Mer information se not 2.
3. Planerat underhåll: -526 173 kr. Ökning av underhållskostnader
4. Avskrivningar -10 643 kr. Ökade avskrivning enl. plan
5. Fastighetsskatt: -750 kr. Ökad fastighetsskatt.
6. Ränteintäkter: -1 000 kr. Låg intäktsränta
7. Räntekostnader: -474 445 kr. Ökade räntekostnader 397 116 kr, minskade räntebidrag 77 329 kr

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

ML
DN

HSB:s Brf Lillängsbacken
Org.Nr 769605-5891

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2012 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 228 308:-. Utav detta ska 400tkr avsättas till underhållsfondering enligt underhållsplan vilket resulterar i ett budgeterat minusresultat för 2012.

Räntan på föreningens lån har för 2012 beräknats med genomsnittsräntan på 3,7%. Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning för år 2012 med 7%. Föreningen har ackumulerade vinster i form av fritt eget kapital som uppgår till 3,5 miljoner samt har budgeterat ett negativt resultat för 2012.

100% av föreningens lån ligger vid årsskiftet bundet vilket styrelsen bedömt som det bästa alternativet under en turbulent tid. Ett av lånen ska omförhandlas under sommaren 2012 två lån är bundna till 2013 och det fjärde till 2014.

Den 30 juni 2011 upphör det 10-åriga fjärrvärmeavtal som funnits med Fortum och ett nytt skrevs för andra delen 2011. Ett nytt avtal har skrivits för 2012 och gäller under ett år. Nya avtal kommer att skrivas årsvis. En fördyring av fjärrvärmerna kommer att ske och styrelsen undersöker nu möjligheten att installera bergvärme för att i framtiden kunna få en bättre kontroll över värmekostnaderna.

Framtida underhåll

Hänsyn till framtida underhåll har tagits i underhållsplanen där en fondering enligt plan görs med 400 000 kr för 2011. Även under kommande år beräknas att en avsättning behöver göras med samma belopp.

Förvaltningsberättelsen är sammanställd av Martin Lindskog, Elisabeth Norlin. *sm*

JA
DE
HTML
DU



Org Nr: 769605-5891

HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 063 884	3 877 041
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 024 957	-1 885 101
Planerat underhåll		-662 111	-135 938
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-39 060	-38 310
Avskrivningar	Not 3	-308 686	-298 043
Summa fastighetskostnader		<u>-3 034 814</u>	<u>-2 357 392</u>
Rörelseresultat		1 029 071	1 519 648
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 4	1 594	2 594
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 364 262</u>	<u>-889 817</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 362 668</u>	<u>-887 222</u>
Årets resultat		-333 598	632 426

Handwritten signatures:
F
B
H-ML
M-ON



Org Nr: 769605-5891

HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 103 284 268 103 592 954

Mark och markanläggningar

Not 7 23 087 000 23 087 000

126 371 268 126 679 954*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

126 371 768 126 680 454**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

15 1 060

Avräkningskonto HSB Stockholm

441 135 604 268

Övriga fordringar

Not 9 302 38 137

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 89 101 93 064

530 553 736 529

Kassa och bank

Not 11 1 226 194

Summa omsättningstillgångar

531 779 736 723**Summa tillgångar**

126 903 547 127 417 177

Jm

A
B2
ML
BN



Org Nr: 769605-5891

HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**Balansräkning** **2011-12-31** **2010-12-31****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		1 870 152	1 606 090
		<u>80 346 057</u>	<u>80 081 995</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 611 407	3 243 043
Årets resultat		-333 598	632 426
		<u>3 277 810</u>	<u>3 875 469</u>
Summa eget kapital		<u>83 623 867</u>	<u>83 957 464</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	42 259 926	42 575 400
Leverantörsskulder		138 615	167 810
Skatteskulder		2 364	2 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	878 775	713 566
Summa skulder		<u>43 279 680</u>	<u>43 459 713</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>126 903 547</u>	<u>127 417 177</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 JM

Handwritten signatures and initials:
A stylized signature at the top right.
Below it, the initials "PZ".
Further down, the initials "ML".
At the bottom, the initials "BN".



Org Nr. 769605-5891

HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Kassaflödesanalys	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-333 598	632 426
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	308 686	298 043
Kassaflöde från löpande verksamhet	-24 912	930 469
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	42 843	-16 384
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	135 441	168 922
Kassaflöde från löpande verksamhet	153 372	1 083 007
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-315 474	-2 722 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-315 474	-2 722 800
Årets kassaflöde	-162 102	-1 639 793
Likvida medel vid årets början	604 462	2 244 255
Likvida medel vid årets slut	442 361	604 462

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

[Handwritten signatures and initials]
P2
HL ML
EW



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.
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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimivisättning 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 ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 34 910.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	63 600	71 684
Sociala kostnader	21 240	21 540
	<u>84 840</u>	<u>93 224</u>
Revisorer		
Föreningsvald	4 000	6 172
Totalt	<u>88 840</u>	<u>99 396</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

[Handwritten signatures and initials]



Org Nr: 769605-5891

HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Noter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 939 756	3 788 280
Hyror	74 580	72 756
Övriga intäkter	49 561	16 109
Bruttoomsättning	<u>4 063 897</u>	<u>3 877 145</u>
Hysesförluster	-13	-104
	4 063 884	3 877 041
Not 2 Drift		
Personalkostnader	95 520	99 396
Fastighetskötsel och lokalvård	136 366	219 192
Samfällighetsavgift	372 392	356 994
Reparationer	190 869	141 911
El	96 740	103 124
Uppvärmning	469 274	363 440
Vatten	202 276	177 966
Sophämtning	47 030	39 593
Fastighetsförsäkring	21 645	20 661
Kabel-TV	46 232	44 784
Övriga avgifter	88 854	85 810
Förvaltningsarvoden	170 711	167 166
Övriga driftskostnader	87 048	65 065
	2 024 957	1 885 101
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	<u>308 686</u>	<u>298 043</u>
	308 686	298 043
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 259	2 370
Ränteintäkter skattekonto	1	16
Övriga ränteintäkter	334	208
	<u>1 594</u>	<u>2 594</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 364 262	967 008
Erhållna räntebidrag	0	-77 329
Övriga räntekostnader	0	138
	1 364 262	889 817

Handwritten signatures and initials:
PZ
AL ML
EON



Org Nr: 769605-5891

HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Noter		2011-12-31	2010-12-31			
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	-2 851 046	-2 553 003			
	Årets avskrivningar	-308 686	-298 043			
	Utgående avskrivningar	-3 159 732	-2 851 046			
	Bokfört värde	103 284 268	103 592 954			
	Taxeringsvärde					
	Byggnader	54 000 000	54 000 000			
	Mark	19 200 000	19 200 000			
		73 200 000	73 200 000			
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					
	Andel i HSB	500	500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	302	301			
	Fordran HSB	0	37 836			
		302	38 137			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Datakommunikation	19 620	21 420			
	Fastighetsförsäkring	15 725	13 787			
	Förvaltning	41 982	40 601			
	Kabel TV	11 774	11 356			
	Upplupna räntebidrag	0	5 900			
		89 101	93 064			
Not 11	Kassa och bank					
	Kassa	1 226	194			
		1 226	194			
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	1 606 090	3 243 043	632 426
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			264 062	368 364	-632 426
	Årets resultat					-333 598
	Belopp vid årets slut	76 435 000	2 040 905	1 870 152	3 611 407	-333 598

Handwritten signatures and initials: A, B, KML, EN



Org Nr: 769605-5891

HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Noter

2011-12-31 2010-12-31

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788538487	2,90%	2013-02-20	9 790 000	40 000
Stadshypotek	185143	3,45%	2013-12-30	12 369 925	40 000
Stadshypotek	458880	3,23%	2012-06-30	10 150 001	40 000
Stadshypotek	458885	3,67%	2014-06-30	9 950 000	40 000
				42 259 926	160 000


Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 42 099 926

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 41 459 926

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	153 357	103 426
Förutbetalda hyror och avgifter	335 503	306 974
Elavgifter fastighet	8 377	11 027
Fjärrvärme	61 922	54 317
Löpande underhåll	8 488	31 749
Samfällighetsavgift	165 339	0
Snörenhållning	5 520	20 301
Upplupna arbetsgivaravgifter	19 321	19 816
Upplupna arvoden	67 600	63 600
Vatten	39 619	80 652
Övriga upplupna kostnader	13 729	21 704
	876 775	713 566

Stockholm, den 16 april 2012


 Ancie Lind


 Anne Källman


 Elisabeth Norlin


 Martin Lindskog

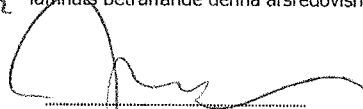

 Per Andersson


 Peter Lidman


 Peter Nordin

Vår revisionsberättelse har 8/5 2012 lämnats beträffande denna årsredovisning


 Annika Nilsson
 Av föreningen vald revisor


 Joakim Mattsson
 BoRevision AB
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Organisationsnummer 769605-5891

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god sed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. Jm



Rapport om årsredovisningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

8/5 - 2012

Av föreningen vald revisor

Annica Högberg

Joakim Mattsson

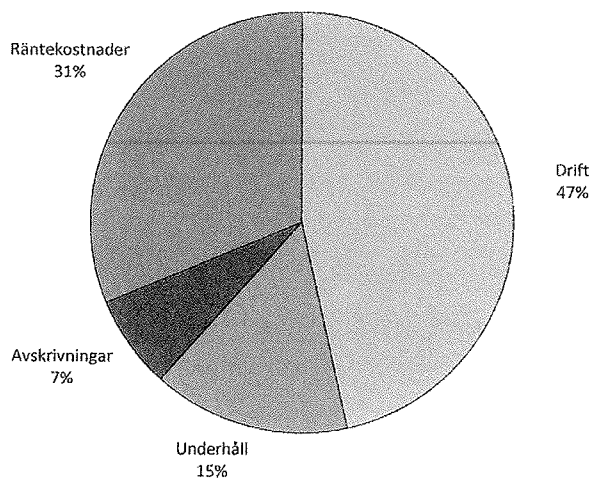
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

