

*Den klimatsmarta föreningen*

# Brf Toppsocketret – 45 år

Årsredovisning 2008/09





Toppsockrets styrelse, stående: Maria, Herbert, Mimi, Christer och Kerstin.  
Sittande: Pia, Linda och Thomas. Petra fattas i bilden.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Brf Toppsockret, Lingvägen 193-225, Org.nr. 702002-3532**

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2008-09-01–2009-08-31. Siffror i (parentes) anger motsvarande siffra för föregående år som jämförelse.

#### **Styrelsen**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande Thomas Bäcklin, vice ordförande och kassör Maria Åkerqvist, sekreterare Christer Carlström, ledamot Mimi Svanberg, suppleanterna Herbert Seidl, Kerstin Hellström, Pia Lunqvist, Petra Larsson-Mucha samt HSB Stockholms representant ledamot Linda Saleback.

I tur att avgå på årsstämman 2009 är Christer Carlström, Mimi Svanberg (har avgått ur styrelsen innan årsstämman), Herbert Seidl, Kerstin Hellström, Pia Lunqvist, Petra Larsson-Mucha.

#### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av Thomas Bäcklin, Maria Åkerqvist, Christer Carlström samt Mimi Svanberg, två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Leif Rahm och revisorsuppleant Eva Baggi, valda av föreningen, samt Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### **Valberedning**

Valberedningen har utgjorts av Marie Carlström (sammanställande) samt Sussi Jansson.

### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 16 december 2008. Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 (8) protokollförda sammanträden, utöver årsstämman och därefter påföljande konstituerande möte.

### **Arvoden**

Arvoden till styrelse har utgått med 69 260 kr (69 787).

### **Distriktsombud**

Toppsockret har under året varit representerat i HSBs distriktsstyrelse för Farsta/Skarpnäck. Leif Rahm har varit ordinarie ledamot och ordförande i styrelsen samt ansvarig för trafikfrågor. Förutom normalt styrelsearbete och som representant vid HSB Stockholms årsstämma har Leif varit engagerad vid arrangemang av temakvällar, HSBs familjedag på Farsta Gård och som musikunderhållare vid Luciakaffet för pensionärer i Centrumkyrkans lokaler i Farsta.

### **Fastigheten**

Föreningen bildades den 19 augusti 1962 och registrerades den 20 oktober 1962. Inflyttning ägde rum under sommaren 1964 och föreningen överlämnades till medlemmarna den 5 juni 1968. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Toppsöcket 1, Farsta församling, Stockholm. På fastigheten har uppförts ett hus med 143 lägenheter om totalt 10 747 kvm boyta (BOA), med fördelningen:

- ✓ 7 st 1 rum och kök
- ✓ 38 st 2 rum och kök
- ✓ 74 st 3 rum och kök
- ✓ 11 st 4 rum och kök
- ✓ 13 st 5 rum och kök

Till fastigheten hör 122 parkeringsplatser, sex stycken besöksparkeringar, ett garage med 5 MC-platser och grovsoprum, samt ett hus för hushållssopor och återvinning kallat för Ketchupuset.

### **Medlemmar**

Antalet medlemmar i föreningen var 173 st (173) vid årets slut per den 2009-08-31.

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under räkenskapsåret har 7 (11) överlåtelser skett, varav 4 har inneburit överlåtelser till helt nya medlemmar.

### **Administration och förvaltning**

HSB Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning. HSB:s förvaltare har varit Joe Martarian, som efter en kort period har efterträts av Christer Wickberg. AB Energibevakning har ansvarat för fastighetsskötseln. Trappstädningen har utförts av S-S UNI städ. Trädgårdsentreprenad, snöröjning samt hämtning av återvinning och grovsopor har utförts av LM Service & Entreprenad, som även har genomfört en rad markarbeten tillsammans med Forsa Bygg & Mark AB.

### **Fastighetsbesiktning och städdag**

Den årliga fastighetsbesiktningen genomfördes den 6 maj, då styrelsen fastslog en åtgärdsplan inför städdagen. Årets städ- och fixardag genomfördes därefter lördagen den 16 maj, åter igen med ett rekordstort antal glada och entusiastiska medlemmar! Detta år var ett av de stora arbetena att montera ihop drygt 160 cykelställen, för att sedan sättas fast i samband med markarbeten vid entrérabatterna. Stor grovstädning gjordes i alla förrådsutrymmen inklusive cykelförrådet och decenniernas ackumulerade skräp slängdes. Två nya bänkgrupper monterades ihop och allt omålat trä behandlades med miljövänligare linolja. En gemensam lätt lunch med fika och lotterivinster avslutade den trevliga dagen.

### **Energideklaration**

Brf Toppsockret var den första bostadsrättsföreningen i Sverige som lät utföra en lagstadgad energideklaration, vilken utfärdades oktober 2007 av Ångpanneföreningen (ÅF). Brf Toppsockret deklarerar en yta på 12 989 m<sup>2</sup> Atemp (yta tänkt att värmas upp över 10 °C) och en normalårskorrigerad total energianvändning av 127 kWh/m<sup>2</sup> och år för fjärrvärme och gemensam el för drift, varav 8 kWh/m<sup>2</sup> avser el. Statistik för innevarande år visar på en minskad motsvarande energianvändning till 120 kWh/m<sup>2</sup> och som fortfarande sjunker.

### **Barnsäker lekplats**

Brf Toppsockret utför sedan 2007 en årlig lagstadgad besiktning av föreningens lekplats. Besiktningen beaktar även eventuella risker i området i anslutning till lekplatsen. De senaste två åren har hela innegården rustats upp och barnsäkrats. Den senaste besiktningen hösten 2008 påvisade endast två mindre anmärkningar varav den ena, trasig parkbänk, är åtgärdad. Den andra anmärkningen, ostadiga grillar, kommer att åtgärdas under det kommande budgetåret.

### **Systematiskt brandskyddsarbete ”SBA”**

Från och med detta år har föreningen att börjat med lagstadgat årligt brandskyddsarbete. En grundlig besiktning har genomförts av HSBs anvisade konsult, vilket resulterade i en lång åtgärdslista, som dels har handlat om information och dels faktiska brandskyddsåtgärder. En av de allvarligaste anmärkningarna var att vi fortfarande har haft mycket brandfarliga saker i entréerna, såsom pulkor, barnvagnar mm. Andra mycket viktiga anmärkningar var att utföra åtgärder för att täta runt el- och kabelTV-genomföringar mellan lägenheter och allmänna utrymmen (för att förhindra spridning av brand), att utföra kontroll och komplettering av brandsläckningsutrustning runt om i föreningens utrymmen, testning av funktion av brandcentral och

detektering (som finns i källargången, tvättstugorna och numera även lokalen), samt att göra ett förebyggande byte av vajrar i rökkluckorna. Föreningen har skyndsamt åtgärdat samtliga anmärkningar med hjälp av Täby brandskyddsteknik (TBT) och har därutöver även installerat nödutgångsljus längs hela källargången, som inte är ett lagkrav men som varit en stark rekommendation.

#### **45-års jubileumsfest**

Föreningen anordnade en jubileumsfest, som återigen blev välbesökt. 120 medlemmar med gäster förgyllde kvällen tillsammans med mat, sång och uppträdanden. Leif Rahm ordnade med sånghäften och tipspromed för både barn och vuxna med temat klimat, och höll sedan "låda" växelvis med våra tidigare musikanter Fredrik och Thomas med sambon Åse. Även våra egna sockertoppar Marcus och Jossan Jansson, Petra Sandholm och Josefina Jonasson med kompisen Nora, sjöng imponerande bra, under täckmanteln "Janssons frestelse". Kvällens hemliga gäst var Seth Engström. Seth kom tvåa i "Talang" 2008 och blev världsmästare i trolleri i Hollywood 2009, mot fem tusen tävlande! På Toppsockret förtrollade Seth vår kväll genom att trolla bort korten och dra reptrick! Tack till de som anordnade kvällen och särskilt tack till Petra Larsson-Mucha.



#### **Veteranklubben**

Toppsockrets Veteranklubb lockar allt fler deltagare till sina aktiviteter. Under året har klubben spelat boule på måndagar, oftast med 10-14 deltagare och bowling under vinterperioden. Träffar med kaffe hålls en gång i månaden, med ca 20 deltagare. Vid flera träffar har föredrag hållits bl.a. av f.d. kulturministern Bengt Göransson, HSBs pensionärsråd och Louise Modig-Hall från Hökarängens stadsdelsråd. Bokcirkeln har lockat tiotalet bokbytare. På tisdagar har stavgång arrangerats ibland med utflykter. Bland kulturutflykter kan särskilt nämnas guidad tur till Moa Martinssons torp i Sorunda och besök på Olle Olson museet i Hagalund.

#### **Husbladet**

Under året har 5 (4) nummer av *Husbladet* kommit ut. Husbladet ger aktuell information om pågående aktiviteter och planer i föreningen, samt annan information av allmänintresse för medlemmarna i samband med boendet i Brf Toppsockret. Husbladet finns också lagrad i digital form på hemsidan för flera år bakåt i tiden.

## **Hemsidan**

Sedan hemsidan öppnades september 2003, har denna haft ca 11 500 besökare (9 700). Hemsidan har kommit under stor omarbeting, i samband med att HSB har gjort om den grafiska profilen centralt. På hemsidan finns och kommer att finnas information om det mesta som rör föreningen, t ex lägenheternas utformning och storlek, hur man gör om man vill hyra förråd och garage, vad som ingår i månadsavgiften, föreningens miljöstrategi, insändare från besökare, blanketter för andrahandsuthyrning, senaste årens Husblad och årsredovisningar mm. Till de mer av styrelsen kända besökarna hör flertalet fastighetsmäklare, entusiaster i föreningen samt andra HSB-föreningar som i första hand är intresserade av miljöfrågor.

## **Föreningens intäkter**

Årsavgifterna för lägenheterna har varit oförändrade under året, för fjärde året i rad. Avgifterna för bostäder utgjorde 2009-08-31 i genomsnitt 524 kr per kvm lägenhetsyta och år. Influtna årsavgifter har uppgått till 5 616 930 kr (5 630 091) och inkomst av hyror (bil- och MC-platser och förråd) till 252 440 kr (243 010).

## **Föreningens övergripande ekonomi och inriktning**

Under budgetåret har ca 1,5 mkr amorterats på banklånen i den löpande verksamheten, vilket motsvarar ca 24 %. De två kvarvarande lånen är tillsammans ca 4,8 mkr, eller knappt 34 800 kr per lägenhet. De återstående banklånen består av ett lån på 1,7 mkr med 1,97 % ränta och 3 månaders rörlig ränta, samt ett lån på 3,1 mkr med 4,8 % ränta och 3 års löptid tom maj 2010. Sedan budgetåret 2001/02 har föreningen amorterat ca 6,2 mkr. Amortering har under föregående år, utom det innevarande, i huvudsak skett med resurser som tidigare lånats ut till HSB mot ränta och innehav av andra värdepapper, samt försäljning av maskinistbostaden. Samtliga investeringar som har genomförts under senaste sjuårsperioden, har finansierats inom de årliga driftbudgetarna utan nya lån.

Föreningens kassa ligger i snitt mellan ca 0,9-1,4 mkr, för att betala löpande räkningar samt för att finansiera underhåll och investeringar. Föreningen har inga andra finansiella instrument som skulle kunna innebära risker för värdeminskning. Den ekonomiska inriktningen för styrelsens arbete är att finansiera underhåll om möjligt direkt ur kassan, för att detta är mer kostnadseffektivt än banklån, samt att löpande amortera av banklån. Hög amorteringstakt har hållits för att minimera lånen inför de två stora kommande underhållsåtgärderna för fönster och köksstammar.

## **Investeringar under verksamhetsåret**

Under året har föreningen gjort fortsatta investeringar i markarbeten. En mur till med växter har anlagts mellan besöksparkeringen och Ketchupuset och betongplattor vid 193:ans husgavel har ersatts av marksten. En ny sandlåda har anlagts på lekplatsen. Bollplanen har asfalteras för olika bollsporter. De tidigare smala rabatterna mellan varannan entré med gamla rosor och andra växter, har ersatts med ny kantsten innehållande natursten satt i Terrakottafärgad stenmjöl. Alla cykelställ har bytts ut till nya som klarar dagens krav på tjocka däck

och möjlighet till fastlåsning av cykelram. Antalet cykelställ har samtidigt blivit dubbelt så många för att svara upp mot behovet. Asfalten under cykelställena har ersatts av ny, som tillsammans med nya brunnslock har förbättrat avrinningen för dagvattnet på hela gården. Vidare har fler fartgupp satts ut, postlådan vid Lingvägen har flyttats bort från häcken vid parkeringen, gamla kantstenar utan funktion har tagits bort utanför cykelkällaren, där även en kulle har anlagts med mera. En mängd fallna träd och bråte nedanför och längs hela stora parkeringen har forslats bort.

Utöver markarbeten, har brandskyddstillsyn genomförts och alla uppkomna anmärkningar har åtgärdats, som beskrivits tidigare. Byggnationen av nya föreningslokaler och tillhörande toalett har slutförts, och arbetsgruppen Leif Rahm, Marie Carlström, Peter Jansson och Lotta Bäcklin-Dackéus bjöd på invigningspub. Inkommande elservis har ersatts med en ny i elcentralen i port 197 nb. Båda inkommande 200 A huvudkablar har ersatts av nya, i den del som går ut från den nya elservisen, med en ny dragning genom grovtvättstugan (nr 1), ut från huset i marken mellan portarna 197 till 193, där dessa har skarvats på av nätägaren Fortum. Föreningen har köpt till 32 vindandelar i 02 El Ekonomisk förening, motsvarande 32 000 kWh elenergi till andelspris. Efter utökningen av dessa andelar, äger föreningen elproduktion från vindkraft, som motsvarar ca 85 % av föreningens gemensamma elbehov. Resterande elbehov köps in som tidigare från 02 Vindels egna vindkraftsproduktion via elbörsen Nordpool.

### **Underhållsplan**

Fastigheten har snart ett halvt sekel bakom sig och styrelsen håller därför ett fortsatt högt tempo i underhållet, för att ligga ett steg före och för att genomföra önskade projekt. Under 2000-talet har investeringar som sänker driftkostnader och som ofta har en miljöprofil prioriterats först. Detta omfattar energieffektiviseringsåtgärder såsom ny ventilation (som även ger bättre inomhusmiljö), tilläggsisolering av vind och gavlar, vattensparande utrustning, ny DUC (styr & reglerutrustning) med väderprognosstyrning, injustering av värmesystemet, nya tätningslistor på fönster i souterrängplan, och nya energieffektiva armaturer utomhus och byte av ljuskällor till energieffektiva kompaktlysrör inomhus. Återvinning har förbättrats och driftkostnader för sophämtning har sänkts i och med byggnationen av källsorteringshuset, Ketchuphuset, som även tagit bort ökande underhållsproblem för de tidigare säckkarusellerna i soprummen.

Intäkterna och medlemsnyttan har ökat, genom uthyrning av de tidigare soprummen samt nya MC-platser i garaget. Säkerheten har höjts med ett nytt låssystem för husets alla gemensamma utrymmen, samt för de lägenheter vars medlemmar som har velat ansluta sig till det nya systemet. Brandsäkerheten har ökat avsevärt, genom att få ut brandvarnare i alla lägenheter, och att alla åtgärder som framkommit i brandskyddstillsynen i allmänna utrymmen har åtgärdats. Fasadenoveringen har inneburit ett stort lyft för områdets karaktär och ökat attraktionskraften avsevärt.

I en flerårig satsning har ett stort antal markarbeten genomförts; bl a bättre dränering och avrinning av dagvatten runt hela gården, ny Bouleplan, ny lekplats, nya grillar, murar, nya cykelställ, asfalterad bollplan, samt pågående stort arbete med nya rabatter mellan husets alla entréer. Den nya föreningslokalen har ökat medlemsnyttan och gemenskapen, genom att en mängd nya föreningsaktiviteter nu kan genomföras och medlemmarna har en lokal som kan hyras på nära håll för födelsedagskalas och andra trevligheter. Under de kommande budgetåren finns flera större arbeten i underhållsplanen, bl a byte av armaturerna och ommålning i trappuppgångarna. Styrelsen kommer även att fördjupa sig i ett planeringsarbete för när och hur byte av plåttaket, renovering av fönstren och köksstammarna ska ske.

### Avskrivningar

Följande investeringar och underhåll har aktiverats, dvs lagts på avskrivningsplan:

|  | Anskaffningsvärde | Årets avskrivning | Avskrivningsprocent | Ackumulerade avskrivningar | Bokfört värde |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|----------------------------|---------------|
| Byggnad  | 17 805 900        | 178 059           | 1,00%               | -7 221 313                 | 10 584 587    |
| Avskrivningen har ändrats från 2 % till 1 % under år 2008/2009 |                   |                   |                     |                            |               |
| Fasadrenovering  | 2 656 704         | 132 835           | 5,00%               | -534 978                   | 2 121 726     |
| Fönster  | 716 847           | 35 842            | 5,00%               | -642 793                   | 74 054        |
| Värmesystem  | 121 388           | 24 278            | 20,00%              | -97 112                    | 24 276        |
| Förrådsdörrar  | 147 194           | 29 439            | 20,00%              | -117 756                   | 29 438        |
| Fritidslokal   | 479 579           | 23 978            | 5,00%               | -23 978                    | 455 601       |
|  | 4 121 712         | 246 372           |                     | -1 416 617                 | 2 705 095     |

Utgifter för drift och underhåll under årens lopp har kostnadsförts respektive budgetår och tagits från yttre fonden.

### Bokslut

Årets bokslut visar ett **överskott på 526 519 kr** (180 297).

Not. I resultatet ingår stora avskrivningar, bl a alla markarbeten som mur, bollplan, stensättning vid husgavel, sandlåda, fartgupp, första delen av entrérabatterna, cykelställ och brandskyddsåtgärder.

### Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 2 664 826 :-      |
| Årets resultat      | <u>526 519 :-</u> |
|                     | 3 191 345 :-      |

Styrelsen förslår följande disposition:

|   |                     |
|---|---------------------|
| Uttag ur yttre underhållsfond motsvarande årets kostnad | - 1 033 971 :-      |
| Överföring till yttre underhållsfond                    | 526 519 :-          |
| Balanserat resultat                                     | <u>3 698 797 :-</u> |
|   | 3 191 345 :-        |

Vänligen, Toppsockrets styrelse



**HSB:s Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

| <b>Resultaträkning</b>                        |       | <b>2008-09-01<br/>2009-08-31</b> | <b>2007-09-01<br/>2008-08-31</b> |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                        | Not 1 | <b>5 887 280</b>                 | <b>5 915 651</b>                 |
| <b>Fastighetskostnader</b>                    |       |                                  |                                  |
| Drift   | Not 2 | -3 462 000                       | -3 837 829                       |
| Planerat underhåll                            |       | -1 033 971                       | -817 589                         |
| Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift |       | -241 547                         | -212 189                         |
| Avskrivningar                                 | Not 3 | -424 431                         | -578 512                         |
| Summa fastighetskostnader                     |       | <u>-5 161 949</u>                | <u>-5 446 119</u>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                        |       | <b>725 331</b>                   | <b>469 532</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                     |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter     | Not 4 | 24 754                           | 58 934                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter    | Not 5 | <u>-216 515</u>                  | <u>-333 239</u>                  |
| Summa finansiella poster                      |       | <u>-191 761</u>                  | <u>-274 305</u>                  |
| <b>Resultat efter finansiella kostnader</b>   |       | <b>533 570</b>                   | <b>195 227</b>                   |
| Inkomstskatt                                  |       | -7 051                           | -14 930                          |
| <b>Årets resultat</b>                         |       | <b>526 519</b>                   | <b>180 297</b>                   |

**HSB:s Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2009-08-31</b>        | <b>2008-08-31</b>        |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                          |                          |
| Byggnader och ombyggnader                    | Not 6  | 13 289 682               | 13 234 534               |
| Mark och markanläggningar                    | Not 7  | 820 800                  | 820 800                  |
| Pågående nyanläggningar och förskott         | Not 8  | 0                        | 170 729                  |
|  |        | <u>14 110 482</u>        | <u>14 226 063</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                          |                          |
| Långfristigt värdepappersinnehav             | Not 9  | 599 100                  | 400 700                  |
|  |        | <u>599 100</u>           | <u>400 700</u>           |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>14 709 582</u>        | <u>14 626 763</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                          |                          |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        | 300                      | 300                      |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                |        | 1 569 138                | 1 377 577                |
| Övriga fordringar                            | Not 10 | 64                       | 58                       |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 93 392                   | 98 552                   |
|  |        | <u>1 662 894</u>         | <u>1 476 486</u>         |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 12 | 378                      | 354                      |
| Kassa och bank                               | Not 13 | 5 000                    | 925 824                  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>1 668 273</u>         | <u>2 402 665</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <u><b>16 377 855</b></u> | <u><b>17 029 428</b></u> |

**HSB:s Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

| <b>Balansräkning</b>   |        | <b>2009-08-31</b>        | <b>2008-08-31</b>        |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>                                |        |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>  | Not 14 |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                                     |        |                          |                          |
| Insatser   |        | 1 501 285                | 1 501 285                |
| Upplåtelseavgifter   |        | 2 814 130                | 2 814 130                |
| Underhållsfond   |        | 2 528 704                | 3 040 593                |
|  |        | <u>6 844 119</u>         | <u>7 356 008</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                      |        |                          |                          |
| Balanserat resultat  |        | 2 664 826                | 1 972 640                |
| Årets resultat   |        | 526 519                  | 180 297                  |
|  |        | <u>3 191 345</u>         | <u>2 152 937</u>         |
| Summa eget kapital   |        | <u>10 035 464</u>        | <u>9 508 946</u>         |
| <b>Skulder</b>   |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                                    | Not 15 | 4 833 530                | 6 405 222                |
| Leverantörsskulder   |        | 164 633                  | 107 630                  |
| Skatteskulder  |        | 47 083                   | 67 037                   |
| Fond för inre underhåll  |        | 347 426                  | 351 446                  |
| Övriga skulder   | Not 16 | 6 000                    | 6 000                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                   | Not 17 | 943 718                  | 583 147                  |
| Summa skulder  |        | <u>6 342 390</u>         | <u>7 520 482</u>         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                          |        | <b><u>16 377 855</u></b> | <b><u>17 029 428</u></b> |
| <b>Poster inom linjen</b>                                      |        |                          |                          |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                      |        |                          |                          |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut |        | 18 238 600               | 18 238 600               |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                                     |        |                          |                          |
|  |        | <i>Inga</i>              | <i>Inga</i>              |

**HSB:s Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

| <b>Kassaflödesanalys</b>   | <b>2008-09-01<br/>2009-08-31</b> | <b>2007-09-01<br/>2008-08-31</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>  |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                                | 533 570                          | 195 227                          |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>         |                                  |                                  |
| Avskrivningar  | 424 431                          | 578 512                          |
| Inkomstskatt   | -7 051                           | -14 930                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                               | 950 950                          | 758 809                          |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>             |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av lager                               | 0                                | 10 525                           |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                | 5 130                            | 1 026 404                        |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                   | 393 600                          | -849 500                         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                               | 1 349 679                        | 946 238                          |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                    |                                  |                                  |
| Investeringar i fastigheter                                      | -308 850                         | -118 530                         |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar | -198 400                         | 0                                |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                           | -507 250                         | -118 530                         |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                   |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                | -1 571 692                       | -2 033 692                       |
| Inbetalda insatser   | 0                                | 2 139 475                        |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                          | -1 571 692                       | 105 783                          |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>-729 263</b>                  | <b>933 491</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                            | <b>2 303 401</b>                 | <b>1 369 910</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                              | <b>1 574 138</b>                 | <b>2 303 401</b>                 |

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

## HSB:s Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm

### Redovisningsprinciper m.m.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 1 % (har ändrats från 2 % under räkenskapsåret 2008/2009) och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5-20 år.

### Fond för yttre underhåll

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

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Under 2008 förändrades principerna för uttagandet av fastighetsavgift och fastighetsskatt. Den som är ägare till fastigheten den 1 januari respektive år ska numera betala fastighetsavgift/fastighetsskatt för hela kalenderåret. Fastighetsavgift och fastighetsskatt har inte periodiserat detta år vilket medför att det redovisade resultatet belastats med kostnad för 16 månader.

### 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 28 procent.

### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

|   | <b>2008-09-01</b>     | <b>2007-09-01</b>     |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | <b>2009-08-31</b>     | <b>2008-08-31</b>     |
| <b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b> |                       |                       |
| Arvoden förtroendevalda   | 69 260                | 69 787                |
| Sociala kostnader   | 20 905                | 21 055                |
| Pensionskostnader och förpliktelser                             | 250                   | 1 149                 |
| Övrigt  | 3 088                 | 4 250                 |
|   | <u>93 503</u>         | <u>96 241</u>         |
| <b>Revisorer</b>  |                       |                       |
| Föreningsvald   | 7 000                 | 5 164                 |
| <b>Totalt</b>   | <u><b>100 503</b></u> | <u><b>101 405</b></u> |

*Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.*

**HSB:s Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

| Noter   | 2008-09-01<br>2009-08-31 | 2007-09-01<br>2008-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                            |                          |                          |
| Årsavgifter   | 5 616 930                | 5 630 091                |
| Hyror   | 252 400                  | 243 010                  |
| Övriga intäkter   | 24 485                   | 46 930                   |
| Bruttoomsättning  | <u>5 893 815</u>         | <u>5 920 031</u>         |
| Avgifts- och hyresbortfall                              | -6 530                   | -4 380                   |
| Hyresförluster  | -5                       | 0                        |
|   | <b>5 887 280</b>         | <b>5 915 651</b>         |
| <b>Not 2 Drift</b>                                      |                          |                          |
| Personalkostnader                                       | 100 503                  | 101 405                  |
| Fastighetskötsel och lokalvård                          | 427 765                  | 415 893                  |
| Reparationer  | 527 516                  | 1 052 198                |
| El  | 182 152                  | 167 949                  |
| Uppvärmning   | 1 084 633                | 1 096 671                |
| Vatten  | 166 941                  | 169 685                  |
| Sophämtning   | 179 698                  | 172 376                  |
| Fastighetsförsäkring                                    | 73 570                   | 68 710                   |
| Kabel-TV  | 113 924                  | 110 602                  |
| Bredband  | 3 840                    | 7 054                    |
| Förvaltningsarvoden                                     | 293 431                  | 277 923                  |
| Övriga driftskostnader                                  | 308 028                  | 197 363                  |
|   | <b>3 462 000</b>         | <b>3 837 829</b>         |
| <b>Not 3 Avskrivningar</b>                              |                          |                          |
| Byggnader   | 178 059                  | 356 118                  |
| Om- och tillbyggnad                                     | 246 372                  | 222 394                  |
|   | <b>424 431</b>           | <b>578 512</b>           |
| <b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm             | 15 126                   | 29 284                   |
| Ränteintäkter skattekonto                               | -434                     | 5 611                    |
| Övriga ränteintäkter                                    | 10 062                   | 24 039                   |
|   | <b>24 754</b>            | <b>58 934</b>            |
| <b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                     | 233 686                  | 356 732                  |
| Erhållna räntebidrag                                    | -17 251                  | -24 637                  |
| Övriga räntekostnader                                   | 80                       | 1 144                    |
|   | <b>216 515</b>           | <b>333 239</b>           |

**HSB:s Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

| Noter  | 2009-08-31        | 2008-08-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>   |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde   | 21 448 033        | 21 448 033        |
| Årets investeringar  | 479 579           | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden   | <u>21 927 612</u> | <u>21 448 033</u> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar  | -8 213 499        | -7 634 987        |
| Årets avskrivningar  | -424 431          | -578 512          |
| Utgående avskrivningar   | <u>-8 637 930</u> | <u>-8 213 499</u> |
| Bokfört värde  | <b>13 289 682</b> | <b>13 234 534</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>  |                   |                   |
| Byggnader  | 55 179 000        | 55 179 000        |
| Mark   | 29 000 000        | 29 000 000        |
|  | <u>84 179 000</u> | <u>84 179 000</u> |
| <b>Not 7 Mark och markanläggningar</b>   |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde mark  | 820 800           | 820 800           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden   | <u>820 800</u>    | <u>820 800</u>    |
| Bokfört värde  | <b>820 800</b>    | <b>820 800</b>    |
| <b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>  |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde   | 170 729           | 52 199            |
| Årets investeringar  | -170 729          | 118 530           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden   | <u>0</u>          | <u>170 729</u>    |
| <b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>   |                   |                   |
| Andelar O2 Energi *  | 400 000           | 400 000           |
| Årets investeringar andelar O2 Energi*   | 198 400           | 0                 |
| Andelar HSB Stockholm  | 500               | 500               |
| Andelar Fonus  | 200               | 200               |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden   | <u>599 100</u>    | <u>400 700</u>    |
| * Anskaffningsvärdet för de första köpta andelarna var 5 000 kr/andel och för de i år köpta andelar var det 6 200 kr/andel.<br>Marknadsvärdet är för närvarande 6 700 kr/andel |                   |                   |
| <b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>   |                   |                   |
| Skattekonto  | <u>64</u>         | <u>58</u>         |
|  | <b>64</b>         | <b>58</b>         |

**HSB:s Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

| Noter  | 2009-08-31       | 2008-08-31       |                  |                     |                |
|--|------------------|------------------|------------------|---------------------|----------------|
| <b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                  |                  |                  |                     |                |
| HSB Sthlm ek/adm avtal                                     | 25 157           | 23 061           |                  |                     |                |
| Kabel-TV   | 9 586            | 9 309            |                  |                     |                |
| Periodiseringar avser 2009                                 | 46 134           |                  |                  |                     |                |
| Bredband   | 320              | 320              |                  |                     |                |
| Pappershämtning  | 4 428            | 4 225            |                  |                     |                |
| Upplupen ränta   | 5 254            | 15 508           |                  |                     |                |
| Upplupet räntebidrag                                       | 2 513            | 3 590            |                  |                     |                |
| Upplupen ränta Swedbank                                    |                  | 6 295            |                  |                     |                |
| Medlemsavgift  |                  | 11 276           |                  |                     |                |
| Fastighetsförsäkring                                       |                  | 23 739           |                  |                     |                |
| El. slutavläsning lgh 27                                   |                  | 1 228            |                  |                     |                |
|  | <b>93 392</b>    | <b>98 551</b>    |                  |                     |                |
| <b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>                     |                  |                  |                  |                     |                |
| Fonus medlemskonto   | <b>378</b>       | <b>354</b>       |                  |                     |                |
| <b>Not 13 Kassa och bank</b>                               |                  |                  |                  |                     |                |
| Handkassa  | 5 000            | 5 000            |                  |                     |                |
| Swedbank   |                  | 920 824          |                  |                     |                |
|  | <b>5 000</b>     | <b>925 824</b>   |                  |                     |                |
| <b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>                   |                  |                  |                  |                     |                |
|  | Insatser         | Uppl. avgifter   | Underh.- fond    | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång                                    | 1 501 285        | 2 814 130        | 3 040 593        | 1 972 640           | 180 297        |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut                                |                  |                  | -511 889         | 692 186             | -180 297       |
| Årets resultat   |                  |                  |                  |                     | 526 519        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                               | <b>1 501 285</b> | <b>2 814 130</b> | <b>2 528 704</b> | <b>2 664 826</b>    | <b>526 519</b> |
| <b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>     |                  |                  |                  |                     |                |
| Låneinstitut   | Lånenummer       | Ränta            | Konv.datum       | Belopp              |                |
| Swedbank   | 2750932770       | 1,97%            | 3 mån            | 1 700 000           |                |
| Swedbank   | 2755166994       | 4,80%            | 2010-05-25       | 3 133 530           |                |
|  |                  |                  |                  | <b>4 833 530</b>    |                |
| <b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>                  |                  |                  |                  |                     |                |
| Depositioner   |                  | 6 000            | 6 000            |                     |                |
|  |                  | <b>6 000</b>     | <b>6 000</b>     |                     |                |



**HSB:s Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

| Noter                           | 2009-08-31  | 2008-08-31     |
|---------------------------------|---|----------------|
| <b>Not 17</b>                   | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                |
| Upplupna räntekostnader         | 29 986  | 59 386         |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 472 013   | 439 569        |
| Fjärrvärme                      | 38 977  | 46 920         |
| Fortum el                       | 5 682   | 5 310          |
| O2 Energi el                    | 12 402  | 14 500         |
| Borevision                      | 9 500   | 9 500          |
| Föreningsverksamhet, gårdsfest  | 29 549  |                |
| Markarbete, cykelställ          | 235 500   |                |
| Medlemsavgift                   | 2 836   |                |
| Fastighetsskötsel               | 9 085   |                |
| Brandskydd                      | 98 188  |                |
| Sophämtning                     |   | 7 962          |
|                                 | <b>943 718</b>                                      | <b>583 147</b> |

Stockholm, den .....

.....  
Christer Carlström.....  
Linda Saleback.....  
Maria Åkerqvist.....  
Mimi Svanberg.....  
Thomas Bäcklin

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Leif Rahm

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

---

### **Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

Organisationsnummer 702002-3532

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Toppsockret för räkenskapsåret 2008.09.01 - 2009.08.31

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 ersättningskyldig 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 redovisnings sed 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

Av föreningen vald revisor

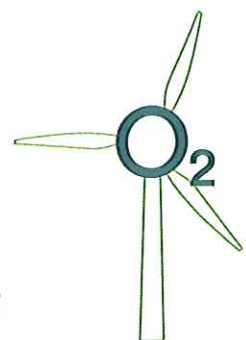
Leif Rahm

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



**Brf Toppsocket**  
**Lingvägen 195 nb**  
**123 59 Farsta**  
[www.hsb.se/stockholm/toppsocket](http://www.hsb.se/stockholm/toppsocket)



*Andelsägare i*

O2 EL EKONOMISK FÖRENING