

Den klimatsmarta föreningen

Brf Toppsockret

Årsredovisning 2010/11





K A L L E S E

Medlemmarna i HSB:s Brf Toppsockret kallas härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tid: Tisdag 29 november 2011, 18.30 (årsstämman från ca 19.30)

Plats: Söderledskyrkan, Hökarängssalen

- 1) 18.30 - 18.45 Registrering. Kom i tid!
- 2) 18.45 - 19.10 Sockertoppar inleder kvällen med sång.
- 3) 19.10 - 19.30 Förebyggande mot brand, Svenska Brandskyddsföreningen
- 4) Ca 19.30 – ÅRSSTÄMMAN.

Dagordning:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Val av ordförande vid stämman
- 3) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- 4) Fastställande av dagordning
- 5) Val av justerare tillika rösträknare
- 6) Fråga om kallelse behörigen skett
- 7) Styrelsens årsredovisning
- 8) Revisorernas berättelse
- 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 11) Beslut i anledning av föreningens resultat enligt balansräkningen
- 12) Fråga om arvoden
- 13) Val av ordinarie ledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisor och suppleant
- 15) Val av valberedning
- 16) Val av distriktsombud och suppleanter
- 17) Förslag från styrelsen
- 18) Övriga motioner
- 19) Övriga anmälda ärenden
- 20) Stämmans avslutning

Vid stämman kan medlem företräddas av ombud om ombudet är medlemmens make eller sambo eller om ombudet är medlem i föreningen. Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Om medlem skall företräddas av ombud skall ombudet ha en skriftlig och daterad fullmakt, som finns bifogad årsredovisningen. Fullmakten gäller endast ett år från utfärdandet. Ombud som själv är medlem och har rösträtt på stämman kan rösta för sig själv samt den medlem som företräds genom fullmakt.

Vänliga hälsningar, Toppsockrets styrelse



Toppsockrets styrelse 2011

Stående: Petra Larsson-Mucha, Herbert Seidl, Mia Salétros, Peter Rhodin.

Sittande: Christer Carlström, Thomas Bäcklin, Peter Jansson.

Fattas i bild: Ralf Örvi HSB.

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 2010-09-01–2011-08-31. Siffror i (parentes) anger motsvarande siffra för föregående år som jämförelse.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande Thomas Bäcklin, vice ordförande/sekreterare Petra Larsson-Mucha, ledamöterna Mia Salétros och Pia Lundquist (del av år), suppleanterna Herbert Seidl, Peter Jansson, Peter Rhodin och Christer Carlström, samt HSB Stockholms representant och ledamot Ralf Örvi.

I tur att avgå på årsstämman är Petra Larsson-Mucha, Mia Salétros, Herbert Seidl, Peter Jansson och Christer Carlström. *KW*

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Thomas Bäcklin, Pia Lundquist (del av år), Petra Larsson-Mucha samt Mia Salétros, 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 (sammankallande) samt Sussi Jansson.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 30 november 2010. Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden, utöver årsstämman och därefter påföljande konstituerande möte.

Arvoden

Arvoden till styrelse och övriga förtroendevalda har utgått med 119 200 kr (99 500), samt intern revisor 8 000 kr (7 500) exklusive sociala och pensionskostnader.

Distriktsombud

Toppsockret har under året varit representerat i HSB:s distriktsstyrelse för Söderort. Leif Rahm har varit ordinarie ledamot och vice ordförande i styrelsen samt ansvarig för trafikfrågor. Förutom normalt styrelsearbete och som representant vid HSB Stockholms årsstämmor och distriktsstämma har Leif varit engagerad vid arrangemang av temakvällar, Luciakaffet för pensionärer i Centrumkyrkans lokaler i Farsta och HSB:s familjedag på Farsta Gård.

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

I huset finns även en föreningslokal, 17 före detta soprum, varav de flesta uthyrda som förråd, samt ett cykelförråd. Till fastigheten hör 122 parkeringsplatser samt 6 besöksparkeringar. Därutöver ett garage med fyra MC-parkeringar, 1 mopedparkering och ett grovsoprum, samt ett hus för hushållssopor och återvinning kallat för "Ketchupuset". *KW*

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen var 179 st. (177) vid årets slut per den 2011-08-31.

Lägenhetsöverlåtelse

Under räkenskapsåret har 20 (10) överlåtelse skett, varav 13 har inneburit överlåtelse till helt nya medlemmar och fem har varit gåvor och arv inom föreningen.

Administration och förvaltning

HSB Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning. HSB:s förvaltare har varit Christer Wickberg största delen av året, senare övertaget av hans kollega Mats Falkenäng. AB Energibevakning har ansvarat för den tekniska fastighetsskötseln. Trappstädningen har utförts av HZ städ. Trädgårdsentreprenad samt snöröjning har utförts av LM Service & Entreprenad AB större delen av året, senare övertagits av Cevitas AB. Hämtning av återvinning och grovsopor har utförts av Recycling i Stockholm AB.

Energideklaration

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 m² Atemp (yta tänkt att värmas upp över 10 °C) och en normalårskorrigerad total energianvändning av 127 kWh/m² och år för fjärrvärme och gemensam el för drift, varav 5 kWh/m² avser el. Statistik för innevarande år visar på en lägre motsvarande energianvändning till 110 kWh/m². Nästa Energideklaration ska utfärdas senast 2017.

Lekplatsbesiktning - Barnsäker lekplats

Toppsockret har sedan 2007 lätit utföra en årlig lagstadgad besiktning av föreningens lekplats. Besiktningen beaktar även eventuella risker i området i anslutning till lekplatsen. De senaste fyra åren har hela innergården rustats upp och barnsäkrats. Den senaste besiktningen juli 2011 påvisade tre anmärkningar som planeras åtgärdas under så fort som möjligt kommande budgetår 2011-12. Dessa anmärkningar gäller märkning av lekutrustning, upprättande av specifik underhållsplan för hela lekplatsen samt större tjocklek av fallsand under lekutrustning.

Systematiskt brandskyddsarbete - "SBA"

Från och med 2009 har föreningen att börjat med årligt lagstadgat brandskyddsarbete. En grundlig besiktning genomfördes första året, vilket resulterade i en lång åtgärdslista. Detta gällde dels information till medlemmarna och dels faktiska brandskyddsåtgärder. Några viktiga åtgärder var att täta runt kabelgenomföringar i allmänna utrymmen för att förhindra spridning av brand, att utföra kontroll och komplettering av brandsläckningsutrustning i tvättstugorna och lokalen, testning av funktion av brandcentralen och detektorerna, samt att göra ett förebyggande byte av alla vajrar i rökluckorna. Föreningen har åtgärdat samtliga anmärkningar och har därutöver även installerat nödutgångsljus längs hela källargången, som inte är ett lagkrav, men som varit en stark rekommendation. En av

utmaningarna långsiktigt är hur vi ska förhindra förvaringen av mycket brandfarliga saker i entréerna, såsom pulkor och barnvagnar, som kräver ett förebyggande arbete löpande. Sedan 2011 har föreningen ett avtal med Brand & Industriskydd för att göra en löpande årlig SBA-genomgång och kontroll av utrustning.

Obligatorisk ventilationskontroll – ”OVK”

Toppsockret låter utföra OVK enligt lagkrav, vilket för föreningens del med ett frånluftssystem innebär vart sjätte år. Arbetet med OVK innebär att man mäter och ställer in rätt lufttryck vid varje frånluftsdon i kök, badrum och toa. För att klara kraven och för att minska tryckförlusterna, vilket innebär att högre elenergi krävs för att driva fläktarna, så rensar man ofta kanalerna från smuts. Under arbetet med den senaste OVK: n som gjordes 2011, rensades även kanalerna. En hel del lägenheter upptäcktes vid kontrollen ha brister med felaktiga eller saknade frånluftsdon. Åtgärdsplan för detta har startats och genomförs i kommande period 2011/12. Nästa OVK skall göras under 2017.

Skyddsrumsbesiktning

Föreningens lagstadgade besiktning av skyddsrummen är godkänd och utfärdad 2011. Alla anmärkningar har åtgärdats, som bl.a. bestod i att komplettera märkning, rostskyddsbehandla utrymningsluckor som vetter ut mot gården från ett antal lägenhetsförråd, byta gastätningslistor på skyddsrumsdörrarna samt komplettera upp med ett antal vatten- och toalettkärl förlagda i anslutning till respektive skyddsrum. Nästa besiktning ska ske 2021.

Veteranklubben

Toppsockrets Veteranklubb är mycket aktiv och har under året samlat husets pensionärer till många olika aktiviteter. Under året har klubben spelat boule på måndagar och under vinterperioden har Qigong utförts i fritidslokalen och bowling spelats i Högdalshallen. På tisdagar har flera veteraner gått stavgång under ledning av Lennart Karlsson, ibland med utflykter per bil. Träffar med kaffe hålls en gång i månaden och vid flera träffar har föredrag hållits bl.a. av Ove G. Svensson om Ernest Hemingway, Michael Huss, Folksam om seniorkapital, Lillian Björkman om 35 år i HSB: s tjänst, Gunnar Magnusson, f.d. Toppsockrare, om Frank Sinatra och Leif Rahm om Herkules stordåd m.fl. Bokcirkeln har lockat tiotalet bokbytare. Bland kulturutflykter kan särskilt nämnas besök på Klara Söpteater, Måleriyrkets museum, Herman Bergmans Konstgjuteri, Bonniers Konsthall, Bro glasbruk och Edsviks konsthall. Tillsammans med Brf Hjälmo i Farsta och Brf Anderstorp i Solna gjordes en bussresa till Wira Bruk med efterföljande båtresa till Mariehamn. I fritidslokalen har vi ätit kräftor, haft Taubeafton och firat Lucia och jullunch avåts på restaurang Magnolia i Stora Sköndal. KJ

Husbladet

Under året har fem 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 lagrat digitalt på hemsidan för många år bakåt i tiden.

Hemsidan

Hemsidan startades september 2003 och kompletterades 2010 med en egen sida på Facebook. På hemsidan publiceras alla typer av information om det som berör boendet i och kring föreningen, t ex lägenheternas utformning och storlek, hur man gör om man vill hyra förråd och garage, vad som ingår i månadsavgiften, besiktningsprotokoll, olika blanketter för t ex andrahandsuthyrning, senaste årens Husblad och årsredovisningar mm.

Fastighetsbesiktning och städdag

Den årliga fastighetsbesiktningen genomfördes den 5 maj, då styrelsen fastslog en åtgärdsplan inför städdagen. Årets städ- och fixardag genomfördes därefter lördagen den 14 maj, med många glada och entusiastiska medlemmar. Detta år blev det många mindre saker gjorda. Streck och nummer förbättrades på plankorna på parkeringen, allt trä oljades in på gården, lekstugorna målades, staketet ner mot Lingvägen lagades och en markhöjning gjordes utanför cykelkällaren. Lotteri med vinster för både stora och små samt en gemensam lätt lunch med fika avslutade den trevliga dagen.

Föreningens intäkter

Årsavgifterna för lägenheterna höjdes med 5 % under året, from januari 2011, efter drygt sex år av oförändrade avgifter. Avgifterna för bostäder utgjorde 2011-08-31 i genomsnitt 541 kr (525) per kvm lägenhetsyta och år. Influtna årsavgifter har uppgått till 5 814 376 kr (5 626 800) samt inkomst av hyror (bil-, MC-platser och förråd) till 242 250 kr (245 980).

Föreningens övergripande ekonomi och inriktning

Under budgetåret har 2,6 mkr amorterats av på ingående befintliga lån på 4,4 mkr, och ett nytt lån har tillkommit på 5,5 mkr för byte av takplåt. De totala lånen utgående för året är 7,3 mkr, som motsvarar drygt 51 000 kr (31 000) per lägenhet, eller ca 680 kr/m² (410) boyta. 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 hålls för att minimera banklånen inför de två stora kommande underhållsåtgärderna för fönster och köksstammar. Föreningen har inga finansiella instrument som skulle kunna innebära risker för värdeminskning. Föreningen är ägare av 112 st. vindkraftandelar i 02 El Ekonomisk Förening, vilket ger oss rätten att köpa egenproducerad el för 20 öre/kWh exklusive skatter (66 öre/kWh inklusive energiskatt, elcertifikat och moms) och täcker ca 80 % av det gemensamma elbehovet. 

Underhållsplan

Under 2000-talet har investeringar som sänker driftkostnader och som ofta har en miljöprofil prioriterats först. I många fall har investeringarna haft en mycket kort återbetalningstid genom lägre driftkostnader. Energieffektiviseringar, såsom ny ventilation (som även ger bättre inomhusmiljö), tilläggsisolering av vind och gavlar, vattensparande utrustning, ny DUC (styr & reglerutrustning) med väderprognosstyrning, injustering av värmesystemet, ny energieffektiv utomhusbelysning och nu senast även ny energieffektiv trapphusbelysning, har inte bara sänkt Toppsockrets miljöbelastning genom 20-25 % lägre energianvändning av både fjärrvärme och el, utan de flesta av investeringarna har dessutom redan betalat tillbaka sig själva med den lägre driftkostnaden.

Byggnationen av källsorteringshuset 2005 "Ketchuphuset", minskade kostnaderna första året för sophämtning med 75 %, samtidigt som återvinningen av t ex pappersförpackningar ökade med 100 %. Återbetalningstiden på investeringen för byggnationen var tre år.

Intäkterna och medlemsnyttan har ökat genom uthyrning av de tidigare soprummen samt nya MC-platser i garaget. Den nya föreningslokalen som blev klar 2008, 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. Säkerheten har höjts med ett nytt låssystem för husets alla gemensamma utrymmen 2006, samt för de lägenheter vars medlemmar som har velat ansluta sig till det nya systemet. Brandsäkerheten har ökat successivt sedan 2005, genom att få ut brandvarnare i alla lägenheter, och att alla brister som framkommit i vår första SBA 2009 åtgärdades i de gemensamma utrymmena.

Fasadrenoveringen 2005 har inneburit ett stort lyft för områdets karaktär. I en flerårig satsning har ett stort antal markarbeten genomförts sedan 2007; bl. a bättre dränering och avrinning av dagvatten, ny Bouleplan, ny lekplats, nya grillar, murar, nya cykelställ, asfalterad multispelplan, samt nya rabatter och marksten intill husets alla entréer. Byte av plåttaket samt ny trapphusbelysning gjordes det gångna året 2010/11. Planering för byte av fönster och köksstammarna har påbörjats, där förstudier med olika lösningar och budget finns framtagna. Ny toppning av asfalt och kantstöd på stora parkeringen kommer sannolikt att behöva göras också på några års sikt.

Investeringar under verksamhetsåret

Under året har föreningen genomfört ett utbyte av plåttaket. Den ursprungliga takplåten ersattes av en rostfri plåt, tillika den nyare under takterrasserna och svetsades ihop till ett enda plåttak. Där terrasser fanns, demonterades dessa tillfälligt för att möjliggöra kontroll av isolering och pärlspont under terrasserna, samt för att svetsning mellan ny och befintlig rostfri plåt skulle bli så bra som möjligt. En gedigen hängränna av varmförzinkad plåt (som fanns på originalritningarna) och snörasskydd har satts upp. KW

Ny trapphusbelysning har satts upp med korridorfunktion, som effektiviserar energianvändningen genom att belysningen går ner 90 % till sparläge, när ingen vistas i trapphuset. I samband med den nya belysningen har även elkablarna till dessa bytts ut till miljövänliga halogenfria 5-ledarkablar. Namntavlorna i entréerna har renoverats och kompletterats med Lantmäteriets nya lägenhetsregister för varje lägenhet. Rekordstort antal besiktningar har gjorts under året; lagstadgade besiktningar av SBA, skyddsrum, OVK och lekplats, samt därutöver en frivillig elrevision. Åtgärder på de tre sista fortsätter in i det kommande budgetåret 2011/12.

Avskrivningar

Följande investeringar och underhåll har aktiverats, det vill säga har lagts på avskrivningsplan:

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	17 521 550	175 215	1,00 %	-7 574 587	9 946 963
Tak	5 476 196	136 905	2,50 %	-136 905	5 339 291
Fasadrenovering	2 656 704	132 835	5,00 %	-800 648	1 856 056
Fönster	716 847	35 842	5,00 %	-716 847	0
Fritidslokal	479 579	23 978	5,00 %	-71 934	407 645
S:a ombyggnationer	9 329 326	329 560		-1 726 334	7 602 992

Not. Utrangering av gammalt plåttak görs innevarande år 2010/2011 i posten Byggnad.

Bokslut

Årets bokslut visar ett **överskott på 754 230 kr** (740 700).

Not. I resultatet ingår flera större direktavskrivningar i periodiskt underhåll. De största är i storleksordning den nya trapphusbelysningen, rensning av frånluftskanaler och OVK.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 444 000 :-
Årets resultat	754 230 :-
	5 198 230 :-

Styrelsen förslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond motsvarande årets kostnad	- 651 606 :-
Överföring till yttre underhållsfond	1 330 000 :-
Balanserat resultat	4 519 836 :-
	5 198 230 :-

Vänligen, Toppsockrets styrelse *KW*

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

Resultaträkning		2010-09-01 2011-08-31	2009-09-01 2010-08-31
Nettoomsättning	Not 1	6 112 805	5 891 329
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 646 039	-3 774 869
Planerat underhåll		-651 606	-634 503
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-187 599	-184 145
Avskrivningar	Not 3	-507 145	-424 428
Summa fastighetskostnader		-4 992 389	-5 017 945
Bruttoresultat		1 120 415	873 384
Jämförelsestörande poster	Not 4	-166 186	0
Rörelseresultat		954 229	873 384
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	37 712	4 951
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-239 013	-136 333
Summa finansiella poster		-201 301	-131 382
Resultat efter finansiella kostnader		752 928	742 002
Inkomstskatt		1 302	-1 302
Årets resultat		754 230	740 700

hw

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

Balansräkning		2011-08-31	2010-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 7	17 668 119	12 865 254
Mark och markanläggningar	Not 8	820 800	820 800
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	0	22 313
		<u>18 488 919</u>	<u>13 708 367</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	599 100	599 100
		<u>599 100</u>	<u>599 100</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 088 019</u>	<u>14 307 467</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		25 982	160
Avräkningskonto HSB Stockholm		640 121	1 996 718
Övriga fordringar	Not 11	206	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	79 493	75 552
		<u>745 802</u>	<u>2 072 431</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	434	403
Kassa och bank	Not 14	235 515	6 853
Summa omsättningstillgångar		<u>981 751</u>	<u>2 079 688</u>
Summa tillgångar		<u>20 069 770</u>	<u>16 387 155</u> KW

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm****Balansräkning** **2011-08-31** **2010-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

1 501 285 1 501 285

Upplåtelseavgifter

2 814 130 2 814 130

Underhållsfond

2 016 749 2 021 252

6 332 164 6 336 667*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 444 000 3 698 797

Årets resultat

754 230 740 700

5 198 230 4 439 497

Summa eget kapital

11 530 395 10 776 164**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16 7 308 261 4 408 261

Leverantörsskulder

41 186 139 215

Skatteskulder

69 213 65 237

Fond för inre underhåll

301 173 330 926

Övriga skulder

Not 17 8 738 6 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18 810 805 661 352

Summa skulder

8 539 376 5 610 991**Summa eget kapital och skulder****20 069 770 16 387 155****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

18 238 600 18 238 600

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga KW*

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2010-09-01 2011-08-31	2009-09-01 2010-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	752 928	742 002
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	507 145	424 428
Inkomstskatt	1 302	-1 302
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 261 375	1 165 128
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 999	18 018
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	28 385	-306 131
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 259 762	877 015
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 287 697	-22 313
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 287 697	-22 313
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 900 000	-425 269
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 900 000	-425 269
Årets kassaflöde	-1 127 935	429 433
Likvida medel vid årets början	2 003 571	1 574 138
Likvida medel vid årets slut	875 636	2 003 571

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

**HSB 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 % och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd.
Takombyggnaden sker avskrivning med 40 år. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5-40 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättning 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 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-09-01 2011-08-31	2009-09-01 2010-08-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	119 200	99 500
Sociala kostnader	36 127	28 555
Övrigt	0	3 000
	<u>155 327</u>	<u>131 055</u>
Revisorer		
Föreningsvald	8 000	7 500
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	975	975
Sociala kostnader	316	316
Uttagsskatt	0	0
Pensionskostnader och förpliktelser	599	450
Övriga personalkostnader		
	<u>1 890</u>	<u>1 741</u>
Totalt	<u>165 217</u>	<u>140 296</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

KV

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

Noter		2010-09-01 2011-08-31	2009-09-01 2010-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 814 376	5 626 800
	Hyrer	242 250	245 980
	Övriga intäkter	64 433	24 829
	Bruttoomsättning	6 121 059	5 897 609
	Avgifts- och hyresbortfall	-8 249	-6 280
	Hyresförluster	-5	0
		6 112 805	5 891 329
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	167 967	140 296
	Fastighetsskötsel och lokalvård	673 208	778 936
	Reparationer	392 821	432 224
	El	199 122	171 636
	Uppvärmning	1 126 544	1 103 602
	Vatten	169 290	167 140
	Sophämtning	175 513	169 787
	Fastighetsförsäkring	80 182	76 656
	Kabel-TV	88 523	101 959
	Övriga avgifter	38 258	5 519
	Förvaltningsarvoden	340 995	336 179
	Övriga driftskostnader	193 617	290 935
		3 646 039	3 774 869
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	312 120	178 059
	Om- och tillbyggnad	195 025	246 369
		507 145	424 428
Not 4	Jämförelsestörande poster		
	Utrangering tak	166 186	0
		166 186	0
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	8 472	4 663
	Övriga ränteintäkter	29 240	288
		37 712	4 951
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	241 990	147 168
	Erhållna räntebidrag	-3 785	-10 818
	Övriga räntekostnader	808	-17
		239 013	136 333

KW

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

Noter	2011-08-31	2010-08-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	21 927 612	21 927 612
utrangering takombyggnad	-284 350	0
Årets investeringar,takombyggnad	5 476 196	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 119 458	21 927 612
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 062 358	-8 637 930
Årets avskrivningar	-507 145	-424 428
redan avskrivet belopp tak	118 164	0
Utgående avskrivningar	-9 451 339	-9 062 358
Bokfört värde	17 668 119	12 865 254
Taxeringsvärde		
Byggnader	73 127 000	73 127 000
Mark	37 000 000	37 000 000
	110 127 000	110 127 000
Not 8 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	820 800	820 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	820 800	820 800
Bokfört värde	820 800	820 800
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	22 313	0
Årets investeringar	-22 313	22 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	22 313
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Andelar O2 Energi	598 400	598 400
Andelar HSB Stockholm	500	500
Andelar Fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	599 100	599 100

KW



HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm

Noter

2011-08-31

2010-08-31

Not 11

Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto

206

1

206

1

Not 12

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring

27 180

25 886

Medlemsavgift HSB

11 184

11 267

Ekonomiskt avtal

15 971

15 848

Administrativt avtal

11 191

11 105

Kabel-tv

7 341

6 973

Upplupet räntebidrag

0

1 465

Förutbetalda kostnader

725

0

Upplupna intäkter

5 901

3 008

79 493

75 552

Not 13

Kortfristiga placeringar

Fonus medlemskonto

434

403

434

403

Not 14

Kassa och bank

Handkassa

6 574

6 801

Swedbank

228 941

52

235 515

6 853

Not 15

Förändring av eget kapital

Insatser

Uppl. avgifter

Underh.- fond

Balanserat resultat

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

1 501 285

2 814 130

2 021 252

3 698 797

740 700

Vinstdisp enl. stämmobeslut

-4 503

745 203

-740 700

Årets resultat

754 230

Belopp vid årets slut

1 501 285

2 814 130

2 016 749

4 444 000

754 230

Not 16

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut

Lånenummer

Ränta

Konv.datum

Belopp

Nästa års amortering

Swedbank

2755166994

3,33%

2011-05-28

1 808 261

0

Swedbank

2850859501

3,64%

2013-10-25

5 500 000

0

7 308 261

0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

7 308 261

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

7 308 261

Not 17

Övriga kortfristiga skulder

Depositioner

5 900

6 000

Momsskuld p-platser

2 838

0

8 738

6 000

KW



Org Nr: 702002-3532

HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm

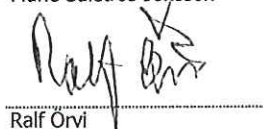
Noter	2011-08-31	2010-08-31
Not 18		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	49 245	4 291
Förutbetalda hyror och avgifter	489 552	472 122
Fastighetsskötsel	19 111	10 662
Fjärrvärme	39 577	38 683
El	13 303	11 981
Borevision	10 230	10 000
Sophämtning	18 249	18 183
Planerat underhåll mark	0	79 135
Planerat underhåll ventilation	170 000	0
Övriga upplupna kostnader	1 538	16 295
	810 805	661 352

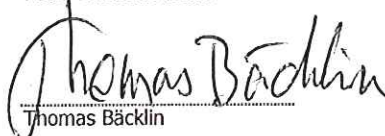
Stockholm, den 10 nov 2011


Marie Saletros-Jönsson

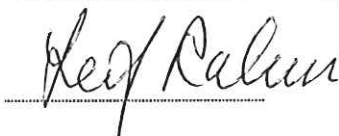

Petra Larsson Mucha


(Avflyttad 27/1)
Pia Lundquist


Ralf Örv


Thomas Bäcklin

Vår revisionsberättelse har 10-11-2011 lämnats beträffande denna årsredovisning


Kari Ralun

Av föreningen vald revisor


Katja Walter
2011-11-11
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm

Organisationsnummer 702002-3532

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm för räkenskapsåret 2010-09-01 - 2011-08-31.

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 revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

10/11 2011
Leif Ralun

Av föreningen vald revisor

Leif Ralun

Katya Waller

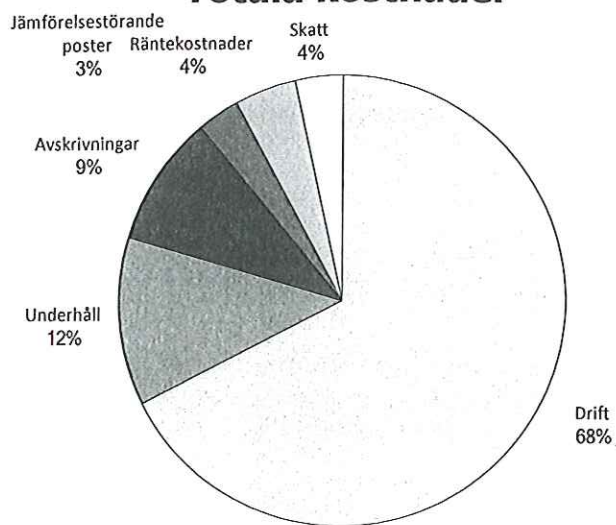
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

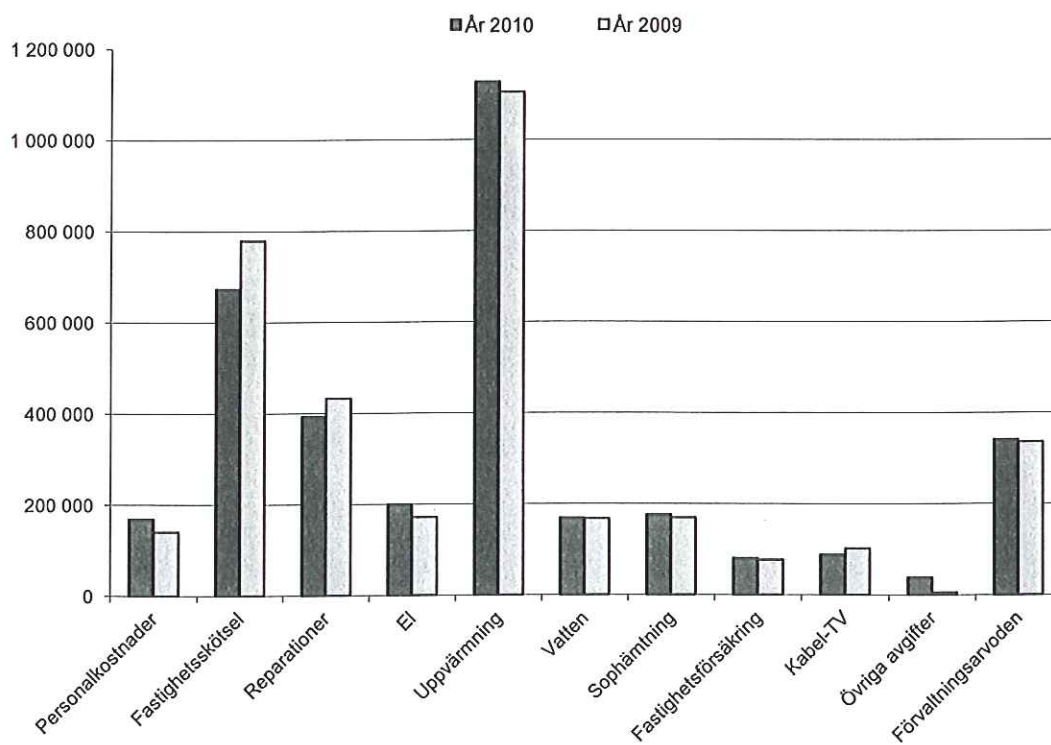


HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





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

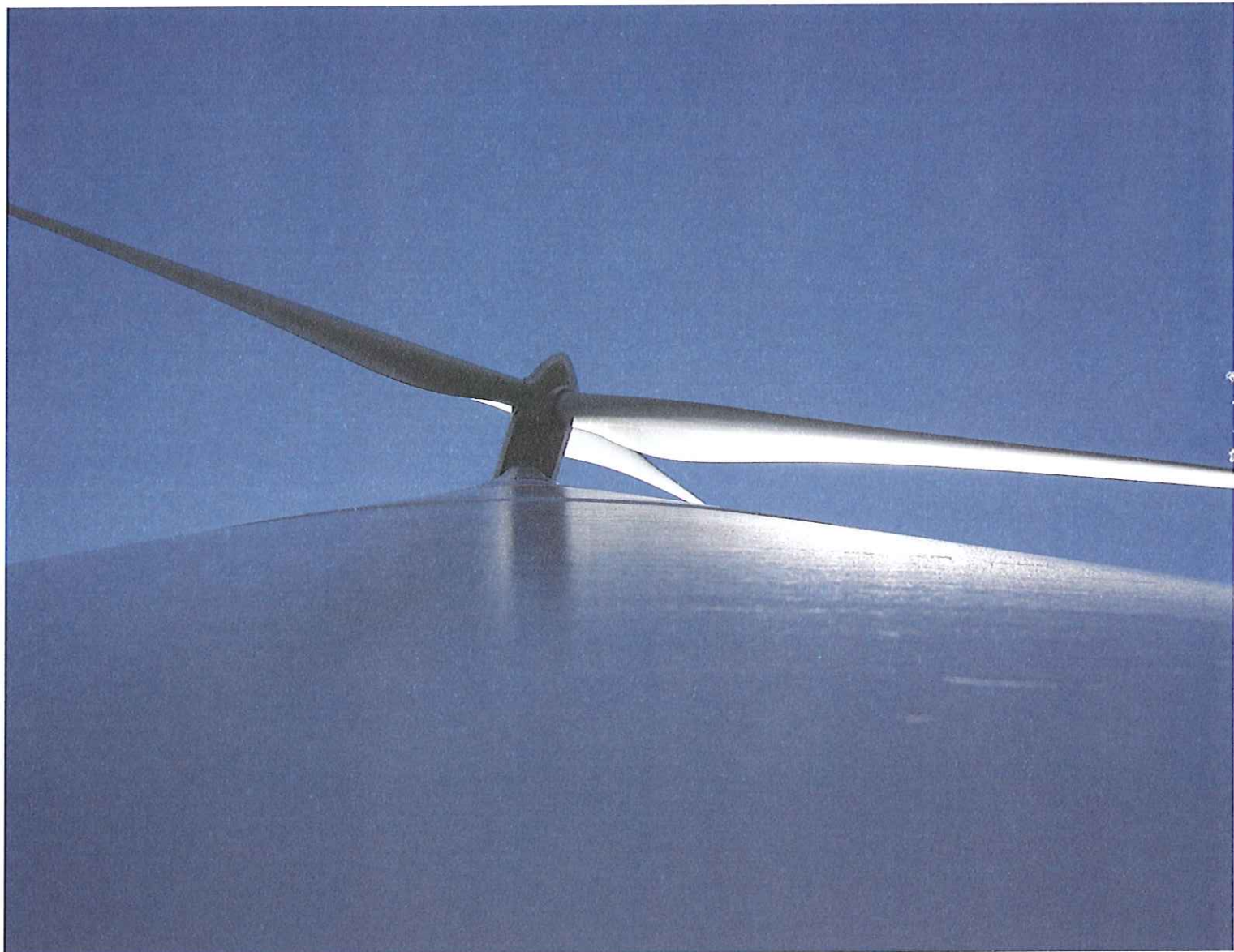
Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

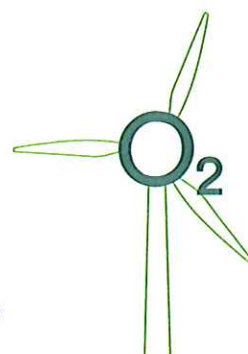
.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



Brf Toppsockret
Lingvägen 195 nb
123 59 Farsta
www.hsb.se/stockholm/toppsockret



Andelsägare i

O2 EL EKONOMISK FÖRENING