

Till

MEDLEMMARNA INOM HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING LILLSJÖN I UPPLANDS
BRO.

K A L L E L S E

Medlemmarna i HSB:s Brf LILLSJÖN kallas till ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA.

Tisdagen den 10 maj 2011 kl 19.00.

Lokal: Föreningslokalen

DAGORDNING

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av ordförande vid stämman
- 3 Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- 4 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- 5 Fastställande av dagordning
- 6 Val av justerare, tillika rösträknare
- 7 Fråga om kallelse behörigen skett
- 8 Styrelsens årsredovisning
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Fastställande av resultat-och balansräkning
- 11 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 12 Beslut i anledning av föreningens resultat
- 13 Fråga om arvode
- 14 Val av styrelseledamöter
- 15 Val av styrelsesuppleant
- 16 Val av revisor och suppleant
- 17 Val av distriktsombud och suppleanter
- 18 Val av valberedningskommitté
- 19 Stämmans avslutning

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 sina förpliktelser gentemot föreningen, samt har infunnit sig innan röstlängden fastställts (punkt 4).

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Som ombud för medlem som ej kan delta får make/maka, varaktigt sammanboende eller annan medlem i föreningen vara, mot uppvisande av fullmakt. Ombud får endast företräda en fullmakt.

Kungsängen i april 2011

HSB:s Brf Lillsjön i Upplands Bro

Styrelsen



VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR 2010

HSB:s Bostadsrättsförening Lillsjön nr 101 i Upplands-Bro

Organisationsnummer: 716420-3205

Föreningens styrelse får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2010 t.o.m. 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningen som bildades den 12 januari 1988 och registrerades den 29 augusti 1988, äger och förvaltar fastigheten Sylta 3:5 i Upplands-Bro kommun (*44 lägenheter fördelade på parhus och radhus samt lokaler för förvaringsändamål*). Föreningens ekonomiska plan registrerades av länsstyrelsen den 6 augusti 1990.

Medlemmar och bostadsöverlåtelse

Utöver HSB samt HSB:s styrelseledamot och suppleant hade föreningen vid verksamhetsårets utgång 67 medlemmar. Samtliga 44 lägenheter upplåts med bostadsrätt. Under verksamhetsåret har 8 överlåtelse skett.

Fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel

Föreningen är genom avtal med HSB Stockholm ansluten till områdesförvaltningen i Kungsängen vad avser fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel.

Styrelse

Fram till föreningsstämman den 8 juni 2010 bestod styrelsen av följande personer:

Ordförande:	Göran Svanberg	Sven Beckmans väg 26
Vice ordförande	Johan Nordbäck	Lars Ekborgs väg 3
Sekreterare:	Anette Andersson	Lars Ekborgs väg 21
Ledamöter:	Tobias Kolmskog	Lars Ekborgs väg 13
	Johanna Eliasson	Lars Ekborgs väg 7
	Lennart Dahlgren (HSB)	

Suppleanter:	Eva Brünahl	Sven Beckmans väg 10
	Börje Bergqvist	Sven Beckmans väg 27
	Gunilla Petterson (HSB)	

Efter föreningsstämman och det efterföljande konstituerande mötet den 8 juni 2010 fick styrelsen följande sammansättning:

Ordförande:	Örjan Edwall	Furuhällsvägen 4
Vice ordförande	Johan Nordbäck	Lars Ekborgs väg 3
Sekreterare:	Anette Andersson	Lars Ekborgs väg 21
Ledamöter:	Tobias Kolmskog	Lars Ekborgs väg 13
	Johanna Eliasson	Lars Ekborgs väg 7
	Tove Gemzell	Lars Ekborgs väg 29
	Lennart Dahlgren (HSB)	

Suppleanter:	Irene Malmqvist	Lars Ekborgs väg 10
	Gunilla Petterson (HSB)	

JS.



Firmateckning

Föreningens firma har fram till föreningsstämman 2010 tecknats av Göran Svanberg, Anette Andersson, Tobias Kolmskog och Gunilla Pettersson, två i förening.

Efter föreningsstämman tecknades firman av Johan Nordbäck, Anette Andersson, Tobias Kolmskog och Gunilla Pettersson, två i förening.

Revisor

Vid föreningsstämman 2010 valdes Hans Svensson (Sandhamnsgatan 57c, Stockholm) som revisor.

Valberedning

Vid föreningsstämman 2010 valdes Marie Dimow, Lars Ekborgs väg 12 (sammankallande) och Göran Svanberg, Sven Beckmans väg 26 som valberedare.

Studieverksamhet

Under året har nyvalda styrelseledamöter genomgått HSB introduktionskurs för styrelsearbete.

Sammanträden

Under tiden januari 2010 fram till föreningsstämman den 8 juni 2010 har styrelsen sammanträtt vid 5 tillfällen. I samband med föreningsstämman höll den nyvalda styrelsen ett konstituerande styrelsemöte. Därefter har styrelsen fram till årsskiftet 10/11 sammanträtt ytterligare vid 6 tillfällen.

Arvoden

Förtroendevalda har arvoderats med 83.569 kronor, exklusive sociala kostnader att fördelade inom styrelsen, varav revisor har ett arvode på 3 930 kronor och valberedningen 999 kronor.

Underhåll

Den största delen av årets underhåll är service på våra värmepannor. *JS*



Förutsättningar enligt årets bokslut.

Balanserat resultat är	-16 704 147:-
Årets resultat är	-208 542:-
Årets periodiska underhåll är	503 616:-
Underhåll enligt plan/budget är	440 000:-

Förslag till resultatdisposition.

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-16 704 147:-
Årets resultat	<u>-208 542:-</u>
	-16 912 689:-

Styrelsen föreslår följande disposition.

Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnad	- 503 616:-
Överföring till yttre fond enligt plan/budget	0:-
Balanserat resultat	<u>-16 409 073:-</u>
	-16 912 689:-

Styrelsen föreslår att ingen avsättning görs till fonden för yttre underhåll i år då fonden för yttre underhåll är betydligt större än den borde varit med normal avsättning. JS.



HÄNDELSER 2010:

Lillsjöbladet

Liksom tidigare år har styrelsen informerat medlemmarna via Lillsjöbladet.

Service av värmepannor

HSB:s områdesförvaltning utför kontinuerligt underhåll och översyn av värmepannorna i samtliga lägenheter. Entreprenör för våra värmepannor har varit *EVEPE AB*.

Webbsida

Webbsida för vår förening kan man finna under <http://www.hsb.se> och därefter söka efter vår förening.

Vårstädning

Städning arrangerades under våren tillsammans med samfälligheten. Efter väl utfört arbete bjöds det på korv med bröd och saft. Stort tack till alla Er som medverkade.

Betalningsuppmaning angående ej betalda avgifter

Även under 2010 har styrelsen tillämpat en rutin i samband med betalningsanmärkningar. I de fall den boende vid upprepade tillfällen underlåter att betala månadsavgiften i tid, sänder styrelsen ut en betalningsuppmaning till den boende. Om förseelsen därefter inte upphör går ärendet vidare till inkasso.

Föreningsstämman

Årets föreningsstämma hölls den 8 juni 2010. 31 (trettioen) röstberättigade medlemmar inklusive styrelsen deltog. Vid stämman hölls sedvanlig mötesförhandling. JS.



Org Nr: 716420-3205

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro

Org.nr: 716420-3205

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31 *ds.*

**HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro**

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 639 384	3 188 496
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 393 264	-1 604 399
Planerat underhåll		-503 616	-255 820
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-127 728	-279 750
Omräkning fastighetsskatt/fastighetsavgift		152 701	0
Avskrivningar	Not 3	-306 889	-318 922
Summa fastighetskostnader		-2 178 796	-2 458 891
Bruttoresultat		460 588	729 605
Resultat fastighetsförsäljning		0	195 324
Dödning av bostadsrätter		0	-2 844 346
Rörelseresultat		460 588	-1 919 417
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	779	3 002
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-669 909	-764 166
Summa finansiella poster		-669 130	-761 164
Årets resultat		-208 542	-2 680 581

JS.

**HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 41 095 605 41 402 494

Mark och markanläggningar

Not 7 704 550 704 550

Inventarier

Not 8 0 0

41 800 155 42 107 044*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

41 800 655 42 107 544**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

7 844 53 171

Avräkningskonto HSB Stockholm

68 593 379 566

Övriga fordringar

Not 10 48 234 64 417

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 92 339 128 034

217 010 625 188

Summa omsättningstillgångar

217 010 625 188**Summa tillgångar**

42 017 665 42 732 732

d.s.

**HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

21 642 002

21 642 002

Underhållsfond

6 598 705

6 414 525

28 240 70728 056 527*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-16 704 147

-13 839 386

Årets resultat

-208 542

-2 680 581

-16 912 689-16 519 967

Summa eget kapital

11 328 01811 536 560**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 13

30 070 079

30 386 751

Leverantörsskulder

156 057

212 739

Skatteskulder

36 790

152 815

Övriga skulder

Not 14

0

23 073

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

426 721

420 794

Summa skulder

30 689 64731 196 172**Summa eget kapital och skulder****42 017 665****42 732 732****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

36 916 000

36 916 000

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

36 916 000

36 916 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga JS.

**HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro**

Kassaflödesanalys	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-208 542	-2 680 581
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	306 889	318 922
Avyttring/utrangering	0	-313 252
Kassaflöde från löpande verksamhet	98 347	-2 674 911
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	97 205	-152 621
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-189 853	-73 216
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 699	-2 900 748
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	7 817 528
Investeringar i markanläggningar	0	317 900
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	8 135 428
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-316 672	-5 801 851
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-316 672	-5 801 851
Årets kassaflöde	-310 973	-567 171
Likvida medel vid årets början	379 566	946 737
Likvida medel vid årets slut	68 593	379 566

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

JS.

**HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro****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 0,7% 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. 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 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 84 210 112 kr.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden förtroendevalda

Sociala kostnader

Övrigt

2010-01-01	2009-01-01
2010-12-31	2009-12-31
80 598	130 603
24 851	41 075
0	170
105 449	171 848

Revisorer

Föreningsvald

3 930 3 930

Övriga förtroendevalda/anställda

Konferens

0	7 580
0	7 580

Totalt

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

109 379	183 358
---------	---------

da
de

15



HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro

Noter		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 576 712	2 892 704
	Hyrer	48 356	43 200
	Övriga intäkter	14 475	252 598
	Bruttoomsättning	2 639 543	3 188 502
	Avgifts- och hyresbortfall	-159	-6
		2 639 384	3 188 496
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	109 379	183 358
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	265 040	322 998
	Reparationer	130 027	117 721
	El	78 460	106 981
	Vatten	157 654	183 237
	Sophämtning	86 721	73 489
	Fastighetsförsäkring	37 183	36 128
	Kabel-TV	0	2 750
	Övriga avgifter	7 393	5 563
	Förvaltningsarvoden	225 932	210 882
	Övriga driftskostnader	295 475	361 293
		1 393 264	1 604 399
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	306 889	316 010
	Inventarier	0	2 912
		306 889	318 922
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	78	1 849
	Ränteintäkter skattekonto	16	77
	Övriga ränteintäkter	685	1 076
		779	3 002
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	662 076	764 166
	Övriga räntekostnader	7 833	0
		669 909	764 166

Handwritten signatures and initials: "DS.", "B", "AK", "H", "P".



HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	43 841 357	51 658 885
Årets investeringar	0	-7 817 528
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 841 357	43 841 357
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 438 863	-2 436 105
Årets avskrivningar	-306 889	-316 010
Avyttringar/utrangeringar	0	313 252
Utgående avskrivningar	-2 745 752	-2 438 863
Bokfört värde	41 095 605	41 402 494
Taxeringsvärde		
Byggnader	13 000 000	15 844 000
Mark	3 186 000	17 580 000
	16 186 000	33 424 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	704 550	1 022 450
Årets investeringar mark	0	-317 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	704 550	704 550
Bokfört värde	704 550	704 550
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	293 073	293 073
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	293 073	293 073
Ingående avskrivningar	-293 073	-290 161
Årets avskrivningar	0	-2 912
Utgående avskrivningar	-293 073	-293 073
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	54 723
Omprövning fastighetsskatt tax 2010	48 234	0
Moms fordringar	0	9 694
	48 234	64 417

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including a signature and the number 19.

**HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro**

Noter		2010-12-31	2009-12-31			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	547	5 037			
	HSB Stockholm	54 609	82 818			
	HSB Försäkring	37 183	37 183			
	Upplupna intäkter	0	2 996			
		92 339	128 034			
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat		
	Insatser					
	Belopp vid årets ingång	21 642 002	6 414 525	-13 839 386	-2 680 581	
	Vinstdisp enl. stämmobeslut		184 180	-2 864 761	2 680 581	
	Årets resultat				-208 542	
	Belopp vid årets slut	21 642 002	6 598 705	-16 704 147	-208 542	
Not 13	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	104641824	2,44%	2011-03-16	4 973 352	0
	SBAB	104641832	3,63%	2011-04-04	9 415 094	0
	SBAB	11272096	3,00%	2011-03-01	7 979 894	0
	SBAB	14810587	3,18%	2011-03-16	7 281 739	7 000
	SBAB	20937807	2,59%	2011-01-13	420 000	0
					30 070 079	7 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					30 063 079
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					30 035 079
Not 14	Övriga kortfristiga skulder					
	Skuld till HSB Stockholm				0	23 073
					0	23 073
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				147 716	121 482
	Förutbetalda hyror och avgifter				187 409	176 292
	Visma				60 115	65 381
	HSB Stockholm				0	20 934
	Eon el				17 331	13 324
	Övriga upplupna kostnader				14 150	23 381
					426 721	420 794

JS



Org Nr: 716420-3205

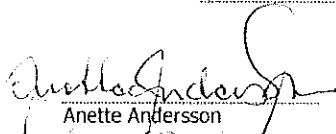
HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro

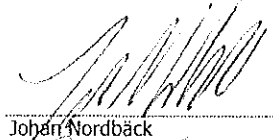
Noter

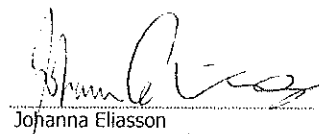
2010-12-31

2009-12-31

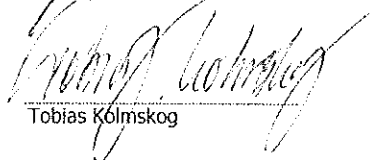
Stockholm, den

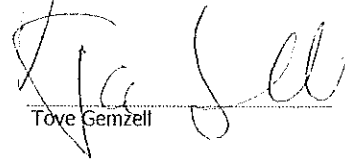

Anette Andersson


Johan Nordbäck


Johanna Eliasson


Lennart Dahlgren


Tobias Kölmskog

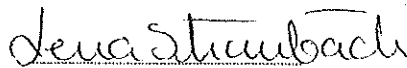

Tove Gemzell


Örjan Edwall

Vår revisionsberättelse har 2011-04-14 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Lena Strömbäck
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro

Organisationsnummer 716420-3205

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

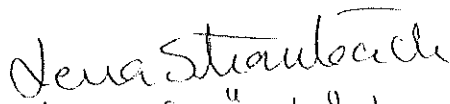
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 2011-04-14


Av föreningen vald revisor


Lena Strömbäck
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor