

Dagordningsförslag till ordinarie föreningsstämma för brf Stålpennan den 3 maj 2011

Plats:

Midsommargården, Telefonplan

Tid:

Kl.19.00. Smörgåstårta och vin från kl.18.30

1. Stämman öppnas
2. Val av stämмоordförande
3. Val av stämmosekreterare
4. Upprättande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
7. Fråga om kallelsen behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om föreslagen resultatdisposition
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och -suppleant
16. Val av valberedning
17. Dödande av bostadsrättslokalerna 2053-5-61, 2053-4-62 samt 2053-3-63
18. Motioner (6 st.)
19. Mötet avslutas



Org Nr: 702002-2237

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Org.nr: 702002-2237

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Hägersten (702002-2237) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2010.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Stålpennan 1; 2; 3; 4 och 5.
Fastigheterna i vilka man upplåter lägenheter och lokaler byggdes åren 1940-45.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 60 lägenheter har under året 13 överlåtits. Av dessa är två sådana som HSB Stockholm upplåtits med hyresrätt. Återstår fyra HSB Stockholm-hyresrätter.
Under året har tre lokaler med bostadsrätt övergått i föreningens ägo genom köp från HSB Stockholm.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
60	lägenheter (bostadsrätt)	2 679 varav 2 RoK 54 st, 3 RoK 6 st.
13	lokaler	319
13	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 26 maj 2010.
Föreningen hade vid årets slut 67 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem och brf Stålpennan också räknas som en (för de tre förvärvade lokalerna).

Styrelsens övriga kommentarer:

Styrelse

Johan Nyberg
Linnéa Lundström
Henrik Carlsson
Magnus Billvik
Mireya Hansson
Markus Rystedt
Heimo Auer

ordförande
vice ordförande och medlemsansvarig
sekreterare
ledamot och ekonomiansvarig
ledamot och drift- och underhållsansvarig
ledamot och webmaster
ledamot utsedd av HSB Stockholm

82

Styrelsesuppleanter har varit Jan Johansson, Pertti Moisio, Niklas Sundevall och Johanna Lundberg. De två sistnämnda inträdde fr.o.m. årsskiftet som ersättare för Mireya resp. Linnéa.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Billvik, Mireya Hansson och Markus Rystedt. Eftersom Linnéa numera vistas i Bryssel, och Henrik avser att sälja under hösten 2011, kan de inte fullfölja sina mandat.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden utöver det konstituerande mötet.

Revisor

Revisorer har varit Elisabeth Längheim med Björn Caroll som suppleant valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs distriktsstämma

Föreningen har ingen representation på distriktsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Åsa Andersson, men även Gunnar Holmberg valdes vid stämman.

Förvaltning

HSB Stockholm har skött ekonomiförvaltningen och tillsammans med vicevärd Stefan Lindström den administrativa förvaltningen.

Teknisk förvaltning har utförts av Stådhuset och städning av Ren Standard.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en underhållsplan från april 2005. Den har visat sig i väsentliga stycken inte vara tillämpbar, men en omfattande revision har inletts som beräknas bli klar under 2011. Under tiden arbetet pågår har gjort prioriteringar gjorts för att undvika skador och avgifter som annars kunnat uppstå.

I mars köpte Stålpennan de tre återstående lokalerna i HSB Stockholms ägo; en på Pingstvägen 62 om 54 kvm; en på Bäckvägen 77 om 27 kvm och en på Bäckvägen 81 om 42 kvm. Detta innebär att Stålpennan nu äger alla lokaler inom fastigheten. I och med detta inleddes även en översyn av hyressättningen av dem, med syfte att öka föreningens intäkter.

I april skedde förnyelse av tvättstugan: Stenmangeln togs bort eftersom den innebar ett avsevärt ansvar ifall någon skulle ha skadats. Den upptog dessutom ett helt rum, som nu kan användas till annat istället. Torkrummet behölls för upphängning av tvätt, men torkaggregat och fläkt togs bort av energikonsumtionsskäl. Även bordsmangeln i torkrummet kasserades. Den återstående, större tvättmaskinen (som konsumerade ca 350 liter vatten per tvätt) byttes mot en sådan som installerades redan 2009. Centrifugen kasserades också eftersom de nya tvättmaskinerna har större centrifugalkraft. En golvmangel installerades. Torkskåpet byttes



mot ett evakuerande dito med högre kapacitet. I samband med förnyelsen ändrades även bokningschemat så att fler men kortare pass infaller under de mest attraktiva tiderna och även ett obokningsbart pass har införts. Den gamla tvättutrustningen (utom stenmangeln) var från 1985 då hela föreningen totalrenoverades. Tvättutrustningen är nu i huvudsak samlad i ett enda utrymme.

Ytterligare, betydande energivinster kan göras i tvättstugan, men kräver omfattande åtgärder för att kunna genomföras.

Renovering av samtliga tak inleddes under hösten: Med hjälp av konsulten Projektsamordning har firma Paulman i konkurrens fått uppdraget att lägga nya tak på alla fem hus. Ny papp har lagt ovanpå befintlig och därefter ny läkt och nya takpannor i tegel – denna gång med tvåkupigt istället för befintligt enkupigt för hållfasthetens skull. Under 2010 lades taken på Stålpennan 1 och 2 och arbetet med de kvarvarande taken återupptogs 2011 när klimatet så medgav.

Totalkostnaden för takrenoveringen beräknas uppgå till ca 2,3 miljoner kr inklusive konsultarvode.

Stockholms stad har ambitionen att återställa gatubilden till en sådan som var innan entrésoprummens tid (de byggdes vid totalrenoveringen 1985) och har som incitament för rivning av dem därför höjt avgifterna för parkmarken där de står.

Samtidigt har sophämtarna med hjälp av facket underkänt arbetsmiljöförhållandena med sopsäckskaruseller i rummen.

Därför har de stängts och istället har kärll för hushållssopor uppställts på vändplan i avvaktan på en permanent lösning både för själva entrésoprummen och för sophanteringen. En möjlig framtida men dyr lösning kan vara att spränga berg på platsen för nuvarande källsorteringsrummet, för att kunna bygga ett samlat utrymme för alla sopor, samt för barnvagnar och cyklar.

Styrelsens övriga kommentarer:

Styrelsen noterar med viss oro att fler och fler hushåll ansöker om att få ta bort större eller mindre delar av väggen mellan vardagsrum och kök. Ritningarna anger att dessa väggar i varierande grad är bärande, samtidigt som det har visat sig att ritningarna inte alltid stämmer med verkligheten. Detta gör ansökningarna till tidskrävande och svåra ärenden som upptar en oproportionellt stor del av styrelsearbetet. Dessutom innebär de förändrade planlösningarna ändringar i husens robusthet, vilket kan bli ett problem vid eventuellt balkongbygge.

Källsorteringen, som invigdes hösten 2009, har under året fortsatt att trimmas in med intervall och kärllstorlekar som bättre motsvarar medlemmarnas sophanteringsmönster.

Styrelsen kan dock med viss frustration konstatera att mängden osorterade hushållssopor – trots ökad källsortering – ökar vilket medför ytterligare kostnader för föreningen.

Aktiviteter

Styrelsen har haft ambitionen att förbättra informationsutbytet med medlemmarna och har som ett led i denna strävan försökt komma med regelbundna, relevanta informationsbrev och även arbetat med att hålla webbplatsen www.stal pennan.se uppdaterad.

Styrelsens övriga kommentarer:

Styrelsens ledamöter tillåts vid behov och intresse gå befattningsorienterade kurser i HSB:s regi.



Avgifter och hyror

Avgifterna har under året legat oförändrade.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Entrésoprummen kommer sannolikt att behöva rivas och parkmarken återställas i ursprungligt skick, vilket kommer rendera en ännu okänd kostnad. I samband med detta måste en ny väderskyddslösning installeras ovanför portarna, vilket ytterligare driver upp kostnaden.

Styrelsen har fått indikationer på att dränering kan behövas, både för att skona grunden men också av energibesparingsskäl. Frågan bedöms dock inte bli aktuell förrän på några års sikt.

Övrigt

Styrelsens övriga kommentarer

Kostnaden för fjärrvärme är föreningens i särklass största utgiftspost. I syfte att kunna reducera den posten kontrakterades Energikompetens/Hans Nordstrand för att göra en energiutredning, vars slutrapport kommer under våren 2011. Samarbetet hittills har dock gett vid handen att det finns en rad åtgärder som kan genomföras för att effektivisera energiåtgången både på kortare och längre sikt, och som kostar olika mycket att genomföra. Även incitament för att minska energikonsumtionen har presenterats, bl.a. att införa vattenmätning men också upplysning om hur medlemmarna med förändrade vardagsbeteenden kan kapa kostnaderna utan att behöva göra avkall på sin livsstil.

Ekonomi

Under året har betydande omläggningar av lån skett, i samband med att de har löpt ut. Styrelsen har med anledning av det gynnsamma ränteläget passat på att binda flera av lånen på olika långa löptider till mycket förmånliga räntor. Avsikten är dock att återupprätta normal kvot av bundna och rörliga lån i takt med att kommande lån löper ut och då teckna dem med "rörlig" ränta (3 månaders bindningstid).

Resultat och ställning treårsöversikt (tkr)

	2010	2009	2008
Årsavgifter lägenheter	2 157	2 168	2 064
Rörelseresultat	569	647	654
Resultat efter finansnetto	239	279	94
Balansomslutning	16 047	14 596	14 736
Bokfört värde fastigheter	13 370	13 706	14 041
Räntebärande låneskulder	13 032	12 014	12 461
Räntebärande tillgångar	987	745	571



Likviditet (%)	111,7	98,7	87,1
Belåningsgrad (%)	97,5	87,7	88,7
Skuldsättningsgrad (ggr)	5,1	5,4	6,4
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,7	1,7	1,1

Definitioner

Soliditet –

Eget kapital inklusive fond för yttre underhåll vid årets slut i förhållande till balansomslutningen.

Likviditet –

Omsättningstillgångarna vid årets slut i förhållande till kortfristiga skulder.

Belåningsgrad –

Räntebärande skulder vid årets slut i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Skuldsättningsgrad –

Räntebärande skulder minus räntebär. tillgångar i förhållande till eget kapital vid årets slut.

Räntetäckningsgrad –

Resultat innan räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	923 532,00
Årets resultat	<u>238 787,00</u>
	1 162 319,00

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 93 750,00
Överföring till fond för yttre underhåll	300 000,00
Balanserat resultat	<u>956 069,00</u>
	1 162 319,00

82



Org Nr: 702002-2237

HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 421 320	2 410 534
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 341 050	-1 266 526
Planerat underhåll		-93 750	-72 625
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-81 880	-88 200
Avskrivningar	Not 3	-335 449	-336 646
Summa fastighetskostnader		-1 852 129	-1 763 997
Rörelseresultat		569 191	646 538
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	2 963	2 821
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-333 367	-370 115
Summa finansiella poster		-330 404	-367 294
Årets resultat		238 787	279 244

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Balansräkning		2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	13 370 187	13 705 636
Inventarier	Not 7	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	1 342 188	0
		<u>14 712 375</u>	<u>13 705 636</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 712 875</u>	<u>13 706 136</u>
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter	Not 10	205 000	0
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		519	24
Avräkningskonto HSB Stockholm		976 505	731 401
Övriga fordringar	Not 11	45 352	36 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	95 688	108 176
		<u>1 118 064</u>	<u>876 300</u>
Kassa och bank	Not 13	10 735	13 747
Summa omsättningstillgångar		<u>1 333 799</u>	<u>890 047</u>
Summa tillgångar		<u>16 046 674</u>	<u>14 596 183</u>



Org Nr: 702002-2237

HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

Underhållsfond

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Fond för inre underhåll

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa skulder

Summa eget kapital och skulder**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

Ansvarsförbindelser

15 230 000

15 230 000

Inga

12 014 446

90 944

7 179

33 135

399

317 755

Inga

20 389

1 188 403

1 208 792

923 532

238 787

1 162 319

2 371 111

20 389

1 061 028

1 081 417

771 663

279 244

1 050 907

2 132 324

13 032 343

140 560

941

33 135

142 629

325 954

13 675 562

16 046 674

14 596 183

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	238 787	279 244
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	335 449	336 646
Kassaflöde från löpande verksamhet	574 236	615 890
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	-205 000	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 340	-27 417
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	193 807	28 170
Kassaflöde från löpande verksamhet	566 383	616 643
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 342 188	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 342 188	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 017 897	-447 006
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 017 897	-447 006
Årets kassaflöde	242 092	169 637
Likvida medel vid årets början	745 148	575 511
Likvida medel vid årets slut	987 240	745 148

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

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan 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% per år och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-20 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker plan enligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 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 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 7 299 818 kr.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	25 000	34 400
Sociala kostnader	7 555	11 042
Utbildning förtroendevalda	3 950	4 800
	<u>36 505</u>	<u>50 242</u>
Revisorer		
Föreningsvald	0	2 500
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	30 000	30 000
Sociala kostnader	9 726	9 726
Pensionskostnader och förpliktelser	448	250
	<u>40 174</u>	<u>39 976</u>
Totalt	<u>76 679</u>	<u>92 718</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Noter		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 157 372	2 167 536
	Hyror	122 098	108 318
	Övriga intäkter	144 967	147 945
	Bruttoomsättning	2 424 437	2 423 799
	Avgifts- och hyresbortfall	-3 090	-13 265
	Hyresförluster	-27	0
		2 421 320	2 410 534
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	76 679	92 718
	Fastighetsskötsel och lokalvård	76 149	77 314
	Reparationer	39 603	89 487
	El	71 159	78 099
	Uppvärmning	487 325	444 591
	Vatten	52 836	33 484
	Sophämtning	39 672	33 272
	Fastighetsförsäkring	26 890	27 073
	Kabel-TV	59 678	59 032
	Övriga avgifter	3 840	2 880
	Förvaltningsarvoden	139 993	134 606
	Tomträttsavgäld	158 875	138 105
	Övriga driftskostnader	108 351	55 865
		1 341 050	1 266 526
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	145 200	145 200
	Om- och tillbyggnad	190 249	190 248
	Inventarier	0	1 198
		335 449	336 646
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 828	2 610
	Ränteintäkter skattekonto	31	56
	Övriga ränteintäkter	104	155
		2 963	2 821
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	332 921	370 115
	Övriga räntekostnader	446	0
		333 367	370 115



HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	18 332 684	18 332 684
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 332 684	18 332 684
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 627 048	-4 291 600
Årets avskrivningar	-335 449	-335 448
Utgående avskrivningar	-4 962 497	-4 627 048
Bokfört värde	13 370 187	13 705 636
Taxeringsvärde		
Byggnader	24 916 000	20 588 000
Mark	16 000 000	10 000 000
	40 916 000	30 588 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	34 647	34 647
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 647	34 647
Ingående avskrivningar	-34 647	-33 449
Årets avskrivningar	0	-1 198
Utgående avskrivningar	-34 647	-34 647
Bokfört värde	0	0
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	1 342 188	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 342 188	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel i HSB Stockholm	500	500
	500	500
Not 10 Bostadsrätter		
Bostadsrättslokaler 61, 62, 63	205 000	0
	205 000	0
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	36 722	36 699
Personalens källskatt (korrigeras år 2011)	8 630	0
	45 352	36 699

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
-------	------------	------------

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
---------------	---	--	--

Com Hem AB	10 193	14 758
Länsförsäkringar	30 323	26 890
Exploateringskontoret	43 450	38 475
Stadhuset	0	4 758
HSB Stockholm	4 644	22 335
Bredbandsbolaget	960	960
Upplupen arbetsgivaravgift (korrigeras år 2011)	6 118	0
	95 688	108 176

Not 13	Kassa och bank		
---------------	-----------------------	--	--

Handelsbanken	5 735	8 743
Handkassa	5 000	5 000
	10 735	13 743

Not 14	Förändring av eget kapital				
---------------	-----------------------------------	--	--	--	--

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 389	1 061 028	771 663	279 244
Vinstdisp enl. stämmobeslut		127 375	151 869	-279 244
Årets resultat				238 787
Belopp vid årets slut	20 389	1 188 403	923 532	238 787



Org Nr: 702002-2237

HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**Noter****2010-12-31 2009-12-31****Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	114428477	3,86%	2011-04-13	256 918	34 970
SBAB	114428485	3,86%	2011-04-13	263 226	35 808
SBAB	114428493	3,86%	2011-04-13	264 771	36 047
SBAB	114428501	3,86%	2011-04-13	273 704	37 201
SBAB	114428519	3,86%	2011-04-13	254 042	34 576
Stadshypotek	491870	4,16%	2011-12-01	1 283 750	79 000
Stadshypotek	491872	4,16%	2011-12-01	635 530	39 112
Stadshypotek	633458	2,77%	2011-03-30	933 375	9 500
Stadshypotek	681827	3,02%	2012-12-01	1 294 614	68 136
Stadshypotek	730582	3,96%	2018-07-01	1 485 000	60 000
Stadshypotek	739550	2,68%	2012-09-01	638 649	6 404
Stadshypotek	739552	3,60%	2015-09-01	933 375	9 500
Stadshypotek	739553	3,60%	2015-09-01	1 179 000	12 000
Stadshypotek	739664	4,00%	2018-09-01	632 477	33 732
Stadshypotek	739690	3,02%	2013-09-01	2 037 760	40 960
Stadshypotek	739692	3,02%	2013-09-30	666 152	13 392
				13 032 343	550 338

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

12 482 005

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

10 280 653

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	399
Kundfaktura (korrigeras år 2011)	428	
HSB Stockholm, återbetalt år 2011	142 201	0
	142 629	399

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	25 050	19 633
Förutbetalda hyror och avgifter	204 900	210 242
AB Fortum Värme	72 412	58 515
Fortum Markets AB	10 397	6 044
Stockholm Vatten AB	1 463	9 784
BoRevision i Sverige AB	7 200	7 200
Restaurang Landet	0	5 551
Upplupen arbetsgivaravgift	0	786
Stadshuset	3 170	0
SITA Sverige AB	1 362	0
	325 954	317 755

Stockholm den

4/4 2011

Johan Nyberg

Henrik Carlsson

Magnus Bilvik

Markus Rystedt

Mireya Hansson

Linnéa Lundström

HEIMO AUER



Org Nr: 702002-2237

HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Noter

2010-12-31 2009-12-31

Hemo Auer

Vår revisionsberättelse har

18/4 2011

lämnats beträffande denna årsredovisning

Elisabeth Långheim

Elisabeth Långheim
Av föreningen vald revisor

Bernadette Larsson

Bernadette Larsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Organisationsnummer 702002-2237

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm 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 18/4-2011

Elisabeth Längheim

Av föreningen vald revisor

Bernadette Larsson

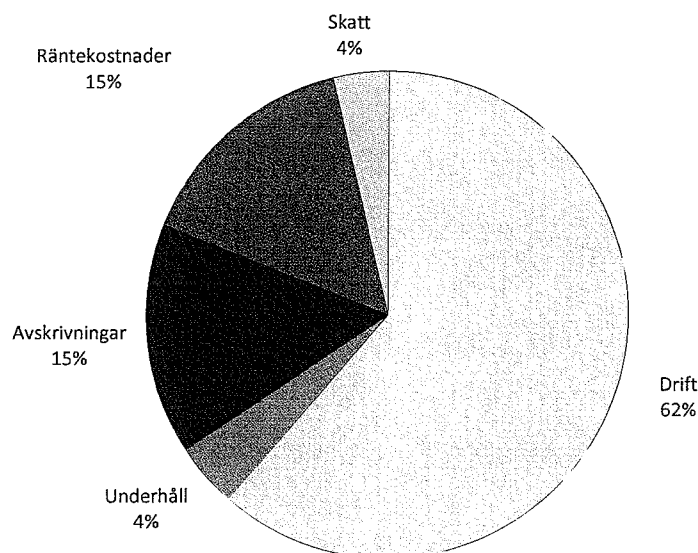
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

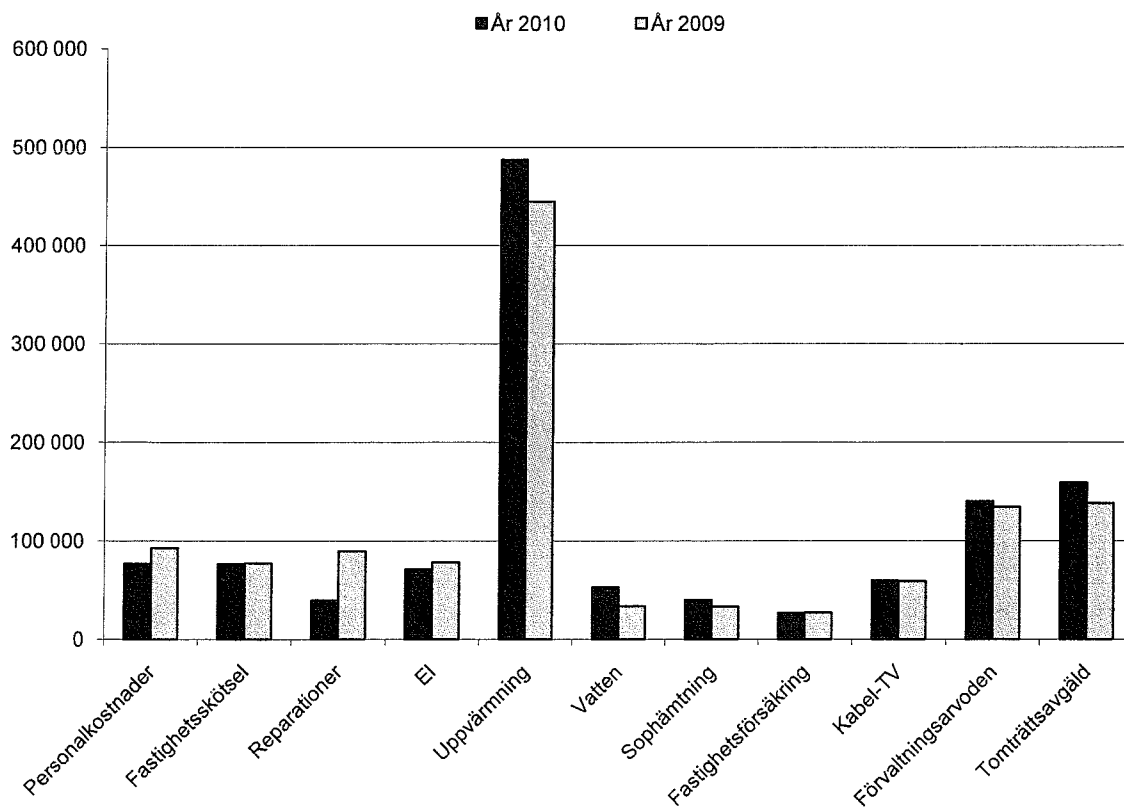


HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Motioner, brf Stålpennan 2011

Regler angående bilplats

Inlämnad av: styrelsen

Bakgrund

Periodvis har okända bilar uppställts på parkeringsplatsen, bilar har ställts på tomgång långa stunder och bilar som genom stillastående och eftersatt underhåll har bidragit till förslumning av området.

Styrelsens motivering

Det är orimligt att medlemmar inte kan vistas normalt i sina lägenheter pga att avgaser söker sig in i sovrum o.dyl. Okända bilar och sk. skrotbilar sänker Stålpennans anseende och bidrar till förslumning, vilket i förlängningen riskerar att dra till sig kriminella element.

För att undvika ovanstående problem föreslår styrelsen följande ordningsregler:

- Bilplats är att betrakta som annan hyresrätt och får därför inte hyras ut i andra hand eller överlåtas utan styrelsens tillstånd.
- Boende i allmänhet och styrelsen i synnerhet har ett ansvar för att polisanmäla överträdelser mot lokala ordningsstadgar, t.ex. överdriven tomgångskörning. Kopia på anmälan bör tillsändas styrelsen så att bevismaterial kan samlas mot flergångsförbrytare av ordningsreglerna.
- Parkeringen får inte användas som uppställningsplats för avställda eller demolerade fordon eller för fordon som inte är i bruk utan styrelsens medgivande. Annars äger föreningen rätt att med en månads varsel återkalla bilplatsen.

Påminnelseavgift för missad ansökan om andrahandsuthyrning

Inlämnad av: styrelsen

Bakgrund

Då och då förekommer otillåten andrahandsuthyrning.

Styrelsens motivering

Uthyrning i andra hand medför ett mindre rekryteringsunderlag till föreningens olika befattningar och är därför att betrakta som icke önskvärt. Uthyrning i andra hand måste dessutom enligt stadgarna godkännas av styrelsen på förhand – annars riskerar bostadsrättsinnehavaren att förverka sin bostadsrätt. Kontrollarbetet att systemet efterlevs tar tid och kraft från ordinarie styrelsearbete och det är därför motiverat att avgiftsbelägga underlåtelse av ansökan, -både för att understryka allvaret att reglerna efterlevs, men också för att förekomma en eventuell vräkning i ett steg.

Styrelsen föreslår en påminnelseavgift om 1 000 kr.

Höjd ersättning för styrelsearbete

Inlämnad av: styrelsen

Bakgrund

Det har varit svårt både att rekrytera och behålla förmågor inom styrelsen.

Styrelsens motivering

Höjda arvoden riskerar att attrahera personer som inte i första hand brinner för att skapa ett bättre boende utan för att maximera personlig vinning. I syfte att underlätta för drivna medlemmar – ofta med knappa tidsresurser – att medverka i styrelsearbetet är det motiverat att lägga pengar på sådant som underlättar denna medverkan, t.ex. måltid i samband med möten eller för uppmuntrande nöjesaktivitet.

Styrelsen önskar stämmans bejakande av ovanstående, med tillstyrkande av en höjning av posten ”möteskostnader styrelse” från nuvarande 10 000 kr till 15 000 kr.

Förändrade arvoden

Inlämnad av: styrelsen

Bakgrund

Arvodena återspeglar inte arbetsinsatsen

Styrelsens motivering

Med anledning av hur mycket tid som behöver läggas på de olika uppdragen till de personer som väljs vid de ordinarie stämmorna, föreslår styrelsen att följande belopp ska gälla fr.o.m.

kommande verksamhetsår:

- Föreningsrevisor (intern): 1 250 kr (nuvarande 2 500 kr)
 - Revisorsassistent (intern): 0 kr, såvida ordinarie revisor inte kan fullgöra sitt uppdrag och därmed överlåter både uppdrag och arvode på assistent (nuvarande 0 kr)
 - Valberedning: 1 250 kr (nuvarande 0 kr)
-

Retroaktivt arvode

Inlämnad av: styrelsen

Bakgrund

Hittills har valberedningen inte tilldelats något arvode för sina insatser.

Styrelsens motivering

Valberedaren Åsa Andersson har lagt ner mycket tid och möda på årets valberedning. Därför vore det rimligt inte minst av rättviseskäl mellan valberedningen och den föreningsvalda revisorn, som redan är arvoderad, att även Åsa kompenseras för nedlagd tid.

Styrelsen föreslår att stämman arvoderar Åsa Andersson retoraktivt för sina insatser med 1 250 kr.

Varmvattendebitering på badrumsstammen

Inlämnad av: Markus Rystedt, B69

Motivering

Kostnaden för fjärrvärme är föreningens enskilt största utgiftspost. Varmvattenspolning står enligt en nyss framtagna energiutredning (specifikt för Stålpennan) för en avsevärd andel av fjärrvärmekostnaden.

För att skapa incitament hos alla boende att inte slösa varmvatten vid dusch och bad, skulle en effektiv lösning vara att mäta varmvattenförbrukningen på den stam som går i badrummet (kallvattenstammen och stammarna i köket påverkas inte) och låta konsumtionen styra medlemmens månadskostnad i det avseendet.

Det finns idag en metod där fjärravläsa konsumtionen och låta resultatet automatiskt gå in i HSB:s fakturasystem vilket gör hanteringen oproblematisk. Enligt uppgift från leverantören Driftek/Anders Svenäng kostar installationen ca 1 000 kr per mätare (engångskostnad; plus moms) och den årliga driften ca 200 kr/år.

Om alla hushåll samtidigt kompenseras på månadsavgifterna för en beräknad normalkonsumtion, kommer åtgärden att gynna såväl miljö som föreningens och den enskildes ekonomi.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att det är bra att frågan väcks och utreds vidare. Eftersom alla redan idag betalar för sin egen el och därför har incitament att vara sparsam med den, finns det anledning att göra på samma sätt med varmvattenförbrukningen. Styrelsen har dock ingen enhällig uppfattning i frågan för närvarande. Eftersom frågans avgörande enligt stadgarna ligger hos styrelsen, blir stämmans beslut endast rådgivande.

[Slut på motioner]