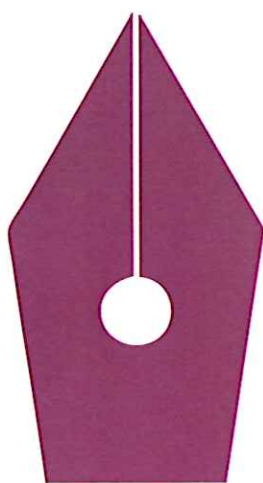


ÅRSREDOVISNING



STÅLPENNAN
BOSTADSRÄTTSFÖRENING

2011



Org Nr: 702002-2237

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Org.nr: 702002-2237

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Hägersten (702002-2237) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2011.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Stålpennan 1, 2, 3, 4 och 5.
Fastigheterna i vilka man upplåter lägenheter och lokaler byggdes åren 1939-45.

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. Vid ett dödsbo efterskänktes en lägenhet som gåva till barncancer fonden. Barncancer fondens representanter har under vintern sålt lägenheten vidare till en privatperson.

Fyra lägenheter återstår i HSB Stockholms ägo, som upplåts med hyresrätt.

Under året har de flesta lokalerna sagts upp för att dels få in mer livkraftiga verksamheter och dels för att öka hyresintäkterna. Därtill har rummet där det tidigare stod en stenmangel, iordningställt som ny föreningsexpedition. I och med detta kommer styrelsemedlemmarna att oftare synas och förhoppningsvis uppfattas som mer tillgängliga för medlemmarna, inte minst genom att expeditionen härmed samlas till samma korridor som tvättstugan och det planerade hobbyrummet.

I och med ovanstående flytt har tidigare föreningsexpeditionen (P64, med egen ingång från gaveln) gjorts tillgänglig för uthyrning kommersiellt.

Iordningställande (ytskiktsreovering och utbyte av toaletter) har ombesörjts av Raxa bygg AB och för marknadsföring, förhandling samt kontraktskrivning har HSB kommersiella lokaler anlitats. Renoveringar av lokalerna påbörjades i december och nya hyresavtal väntas inkomma under första kvartalet 2012.

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		

Ca

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls tisdagen den 3 maj 2011

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	ordförande	
Kristian Holmberg	sekreterare	
Pontus Hildebrand	ekonomiansvarig	t.o.m. 8 februari
Björn Caroll	ekonomiansvarig	fr.o.m. 8 februari
Maria Björn	drift- och underhållsansvarig	
Camilla Sandblad	medlemsansvarig	
Therese Balksjö	miljöansvarig	
Heimo Auer	ledamot utsedd av HSB Stockholm	

I ett tidigt skede efter årsstämman tvingades Josephine Gustafsson (medlemsansvarig) avgå på egen begäran. Därför hölls tisdagen den 5 juli en extra föreningsstämma vid vilken Camilla Sandblad valdes in som medlemsansvarig, Jonas Rydberg som förhandlingsansvarig och Yasmin Larsson som extra suppleant. I samband med detta utgick suppleanterna Markus Rystedt och Nicklas Sundevall.

Posten upphandlingsansvarig har tillkommit pga. omfattningen av inköp som sker i samband med renoveringar och underhåll, och miljöansvarig har tillsatts för att Stålpennan ska utvecklas i en energieffektiv och miljömedveten riktning. I och med detta har samtliga styrelsemedlemmar givits ett tydligare enskilt ansvar, vilket förhoppningsvis leder till ett ännu bättre styrelsearbete.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kristian Holmberg och Maria Björn.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden utöver det konstituerande mötet.

Revisor

Revisorer har varit Magda Holmberg 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 och Mats Olsson.

62

Förvaltning

HSB Stockholm har skött ekonomiförvaltningen och vicevärd Stefan Lindström den administrativa förvaltningen. Vid årsskiftet avgick Lindström och styrelsen tillsatte istället en arvoderad expediteschef, Gunnar Holmberg, som har sin hemvist i föreningen.

Teknisk förvaltning har utförts av Ståldhusets Sven Ottoson och städning av Lasse, även han från Ståldhuset, som under året fått detta kontrakt.

Information

Föreningen har under 2011 utkommit med 7 st. informationsbrev. Ansatsen har varit att hålla medlemmar kontinuerligt uppdaterade på vad som händer i föreningen och de beslut som styrelsen tar. Samtidigt har arbetet med att skapa ett webbråd, för att avlasta sekreteraren, gått med varierande framgång. Målet är att www.stalpenan.se ska vara den primära informationspunkten för boende, mäklare och andra intressenter. Hemsidan har under året uppdaterats och kompletterats med en FAQ ("Stålpennan A-Ö"), dvs. en lista på vanliga frågor med någon sorts svar, i syfte att förenkla vardagen för medlemmarna. För att förbättra kommunikationen med medlemmarna har föreningen tagit initiativ till att medlemmar ska kunna ta del av informationsbrev elektroniskt. Detta öppnar även upp för en ökad kommunikation via e-mail.

Trädgårdsgrupp

Under året har en samordningsansvarig utsetts för trädgårdsgruppen: Ann-Mari Reich. Detta för att gruppen ska få en tydlig kontaktpunkt gentemot både medlemmar, styrelse och i förekommande fall även kommunen.

Trädgårdsgruppen fick 4 000 kr att disponera under 2011 för att främja föreningens allmänna trivsel och estetik. För dessa medel har bl.a. jord och ett nytt bänkbord i trä köpts in.

Föreningen har även ingått ett s.k. brukaravtal med kommunen (Peter Mellin, Gatukontoret), vilket innebär att vi är relativt fria att hantera marken och det som växer på den, även utanför Stålpennans gränser. Försiktighet bör dock iaktas, särskilt när det handlar om trädgård. Brukaravtalet innebär en smidigare hantering bl.a. när vi vill sly av, utanför våra gränser.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har haft en underhållsplan från 2005, som i väsentliga stycken inte var tillämpbar. Under 2011 övergick föreningen till en digital underhållsplan, som indexuppräknas automatiskt och som därmed kan ge ett bättre underlag kommande år för budgetarbete och underhållsplanering i stort. Efter digitaliseringen återstod ett omfattande arbete med att rensa ut obsoleta åtgärdsplaner och att föra in nya.

Planen är numera ett levande dokument, som framtida styrelser måste använda och uppdatera för att tillförsäkra föreningens välmåga.

Renoveringen av samtliga tak som inleddes 2010 (Stp 1 och 2) återupptogs under våren och sommaren, i samarbete med konsulten Projektsamordning samt byggfirma (Timo) Paulman. Ny papp har lagts ovanpå befintlig och därefter ny läkt och nya takpannor i tegel – denna gång med tvåkupigt istället för befintligt enkupigt för hållbarhetens skull. Totalkostnaden för takrenoveringen uppgick till 2,33 miljoner kr inklusive konsultarvode, i enlighet med budget.

Uppställningsplatsen för hushållssopornas kärl vid vändplan, har asfalterats för att både underlätta åtkomst och för att möjliggöra uppställning av ev. ytterligare kärl.

Q

Fuktmätning har gjorts i källarplanen på husen längs Bäckvägen, bl.a. för att ta reda på orsaken till luktproblem i källaren på Stålpennan 4. Det visade sig inte finnas några förhöjda värden men ökad ventilation rekommenderades. Vidare uppmuntrades en annan golvbeläggning i tvättstugan än befintlig plastmatta, för att fukt från grunden inte ska vandra upp i väggarna.

Vidare avråddes tidigare idé om dränering av husen, för att istället försöka lokalisera avrinningskanaler i åsen ut från husgrunderna och försöka få dem rensade.

Energi

Eftersom utgifterna för fjärrvärme är föreningens enskilt största utgiftspost, har Hans Nordstrand från Energikompetens haft i uppdrag att för Stålpennans räkning utreda olika energibesparande åtgärder. Rapporten renderade bl.a. en matris om olika åtgärders investeringskostnad respektive beräknad pay-off-tid.

Energieffektivisering är ett viktigt fokusområde för styrelsen i arbetet med att sänka föreningens kostnader. Utöver beslut om nytt styr- och reglersystem för fjärrvärmecentralen så finns långsiktiga planer om att installera eluttag för motorvärmare på föreningens parkeringsplats, isolering av vindar vid behov, installation av nya, energieffektiva belysningsarmaturer på gården för en ljusare och tryggare närmiljö, utredning om föreningen bör tillämpa varmvattenmätning i badrum så att kostnad för varmvattnet redovisas separat på respektive lägenhets månadsavgift, för att få en ökad medvetenhet och ett incitament för varmvattenbesparing.

Aktiviteter

Det hölls höststädning i föreningen den 1 oktober samt vårstädning den 14 april, då ett ständigt ökande antal medlemmar medverkade till att göra våra ytor finare än vad bara de avtalade städ- och marktjänsterna ger oss. Vid höststädningen avverkades bl.a. massor av träd och sly från grillberget, som nu är på väg att bli mer tillgängligt.

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 att rendera en ännu okänd kostnad. I samband med detta måste en ny väderskyddslösning installeras ovanför portarna, vilket ytterligare driver upp kostnaden.

Många fönster är i så dåligt skick att en renovering av dem planeras. Tid för detta anpassas till föreningens ekonomiska utrymme.

Radiatortermostater bör bytas vart 20-25:e år. Eftersom den tiden redan har passerats och flera enstaka termostater har behövt bytas ut till hög styckekostnad, planeras ett byte av samtliga termostater och ventiler under 2012, i samband med det förmodade balkongbygget, då många radiatorer ändå måste bytas ut.

Ekonomi

Resultat och ställning treårsöversikt (tkr)

	2011	2010	2009
Resultat och ställning			
Årsavgifter lägenheter	2 168	2 157	2 168
Rörelseresultat	-153	569	647
Resultat efter finansnetto	-606	239	279
Balansomslutning	15 470	16 047	14 596
Bokfört värde fastigheter	14 634	13 370	13 706
Räntebärande låneskulder	13 241	13 032	12 014
Räntebärande tillgångar	461	987	745
Eget kapital	1 764	2 371	2 132
Varav fond för yttre underhåll	1 395	1 188	1 061

Nyckeltal	2011	2010	2009
Soliditet (%)	11,4%	14,8%	14,6%
Likviditet (%)	94,6%	111,7%	98,7%
Belåningsgrad (%)	90,1%	97,5%	87,7%
Skuldsättningsgrad (ggr)	7,2	5,1	5,3
Räntetäckningsgrad (ggr)	-0,3	1,7	1,7

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.

Q

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	956 069
Årets resultat	<u>-606 115</u>
	349 954

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	-763 306
Avsättning till fond yttre underhåll enligt budget	229 000
Balanserat resultat	<u>884 260</u>
	349 945

Q

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 414 309	2 421 320
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 301 304	-1 341 050
Planerat underhåll		-763 306	-93 750
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-83 280	-81 880
Avskrivningar	Not 3	-419 743	-335 449
Summa fastighetskostnader		-2 567 633	-1 852 129
Rörelseresultat		-153 324	569 191
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	3 825	2 963
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-456 617	-333 367
Summa finansiella poster		-452 791	-330 404
Årets resultat		-606 115	238 787

Ca

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Balansräkning		2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	14 633 962	13 370 187
Inventarier	Not 7	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	17 531	1 342 188
		<u>14 651 493</u>	<u>14 712 375</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 651 993</u>	<u>14 712 875</u>
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter	Not 10	205 000	205 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9	519
Avräkningskonto HSB Stockholm		453 175	976 505
Övriga fordringar	Not 11	37 484	45 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	111 943	95 688
		<u>602 611</u>	<u>1 118 064</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 100	0
Kassa och bank	Not 14	8 739	10 735
Summa omsättningstillgångar		<u>818 450</u>	<u>1 333 799</u>
Summa tillgångar		<u>15 470 442</u>	<u>16 046 674</u>

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Balansräkning		2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 389	20 389
Underhållsfond		1 394 653	1 188 403
		<u>1 415 042</u>	<u>1 208 792</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		956 069	923 532
Årets resultat		-606 115	238 787
		<u>349 954</u>	<u>1 162 319</u>
Summa eget kapital		<u>1 764 996</u>	<u>2 371 111</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	13 240 606	13 032 343
Leverantörsskulder		141 470	140 560
Skatteskulder		0	941
Fond för inre underhåll		31 498	33 135
Övriga skulder	Not 17	700	142 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	291 172	325 954
Summa skulder		<u>13 705 446</u>	<u>13 675 562</u>
Summa eget kapital och skulder		15 470 442	16 046 674
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		15 230 000	14 062 800
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		15 230 000	14 135 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

6

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-606 115	238 787
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	419 743	335 449
Kassaflöde från löpande verksamhet	-186 372	574 236
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	-205 000
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 977	3 340
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-178 379	193 807
Kassaflöde från löpande verksamhet	-374 728	566 383
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-162 762	-1 342 188
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-162 762	-1 342 188
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	208 263	1 017 897
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	208 263	1 017 897
Årets kassaflöde	-329 227	242 092
Likvida medel vid årets början	987 240	745 148
Likvida medel vid årets slut	658 013	987 240

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 - 25 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt 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.

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.

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	31 247	25 000
Sociala kostnader	9 370	7 555
Utbildning förtroendevalda	9 250	3 950
	<u>49 867</u>	<u>36 505</u>
Revisorer		
Föreningsvald (ej utbetalda år 2011/2010)	0	0
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	30 000	30 000
Sociala kostnader	9 726	9 726
Pensionskostnader och förpliktelser	2 416	448
	<u>42 142</u>	<u>40 174</u>
Totalt	<u>92 009</u>	<u>76 679</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Noter		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 167 536	2 157 372
	Hyrer	128 847	122 098
	Övriga intäkter	134 190	144 967
	Bruttoomsättning	2 430 573	2 424 437
	Avgifts- och hyresbortfall	-16 260	-3 090
	Hyresförluster	-4	-27
		2 414 309	2 421 320
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	92 009	76 679
	Fastighetsskötsel och lokalvård	41 033	76 149
	Reparationer	41 764	39 603
	El	56 589	71 159
	Uppvärmning	450 267	487 325
	Vatten	55 288	52 836
	Sophämtning	36 391	39 672
	Fastighetsförsäkring	30 323	26 890
	Kabel-TV	37 326	59 678
	Övriga avgifter	3 840	3 840
	Förvaltningsarvoden	137 914	139 993
	Tomträttsavgäld	183 600	158 875
	Övriga driftskostnader	134 961	108 351
		1 301 304	1 341 050
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	136 934	145 200
	Om- och tillbyggnad	282 809	190 249
		419 743	335 449
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 203	2 828
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 100	0
	Ränteintäkter skattekonto	341	31
	Övriga ränteintäkter	182	104
		3 825	2 963
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	456 362	332 921
	Övriga räntekostnader	255	446
		456 617	333 367

Cg

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	18 332 684	18 332 684
Avyttringar/utrangeringar	-826 574	0
Årets investeringar	2 313 993	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 820 103	18 332 684
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 962 497	-4 627 048
Årets avskrivningar	-419 743	-335 449
Avyttringar/utrangeringar	196 099	0
Utgående avskrivningar	-5 186 141	-4 962 497
Bokfört värde	14 633 962	13 370 187
Taxeringsvärde		
Byggnader	24 916 000	24 916 000
Mark	16 000 000	16 000 000
	40 916 000	40 916 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	34 647	34 647
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 647	34 647
Ingående avskrivningar	-34 647	-34 647
Årets avskrivningar	0	0
Utgående avskrivningar	-34 647	-34 647
Bokfört värde	0	0
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 342 188	0
Årets investeringar	989 336	1 342 188
Omklassificering	-2 313 993	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 531	1 342 188
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel i HSB Stockholm	500	500
	500	500
Not 10 Bostadsrätter		
Bostadsrättslokaler 61, 62, 63	205 000	205 000
	205 000	205 000
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	1 607	0
Skattekonto	35 877	36 722
Personalens källskatt (korrigeras år 2011)	0	8 630
	37 484	45 352

G

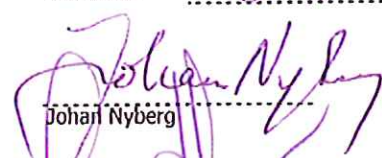
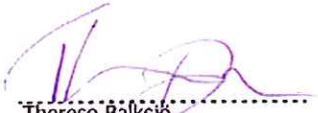
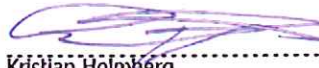
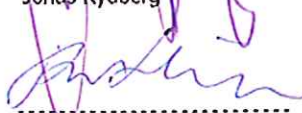
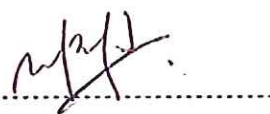


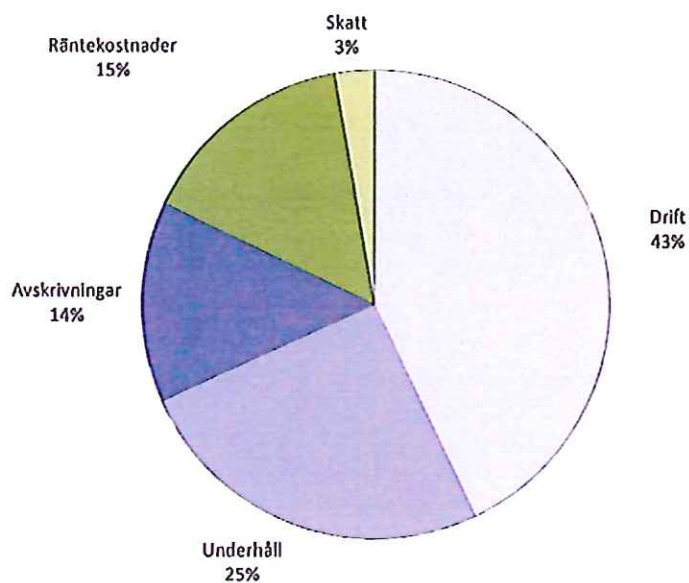
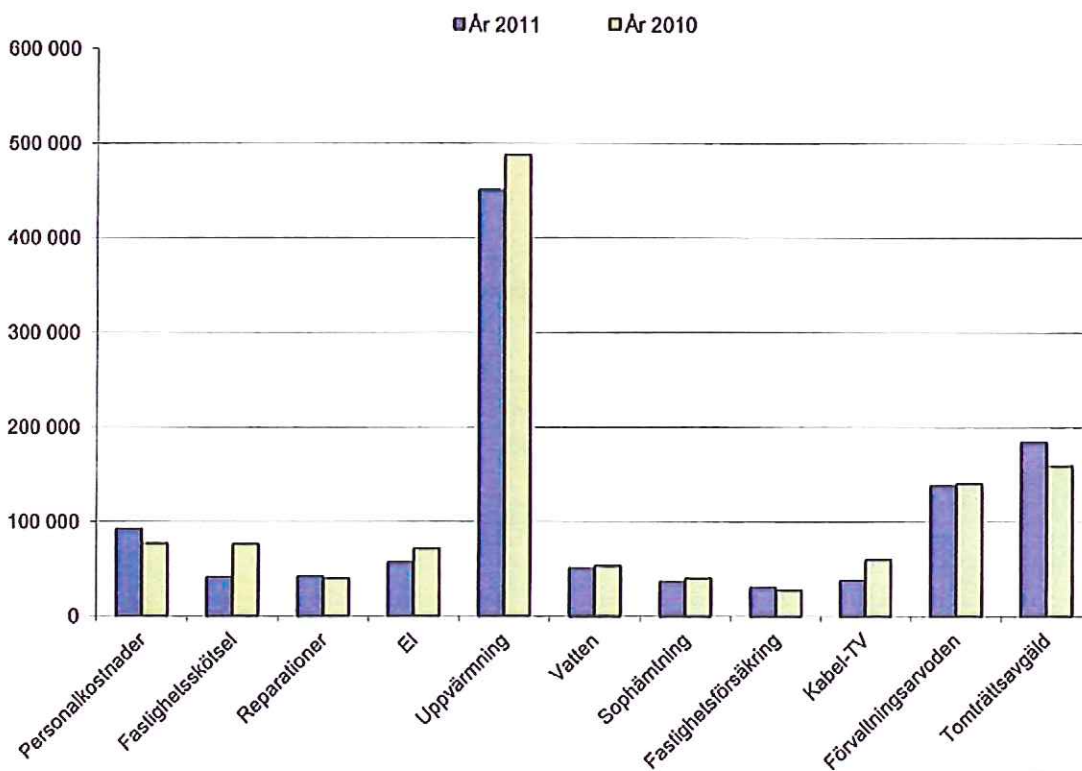
HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Noter		2011-12-31	2010-12-31			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Com Hem AB	9 144	10 193			
	Länsförsäkringar	31 225	30 323			
	Exploateringskontoret	43 450	43 450			
	HSB Stockholm	19 573	0			
	HSB Stockholm	3 676	4 644			
	Bredbandsbolaget	0	960			
	Trafikkontoret Stockholm	4 875	0			
	Upplupen arbetsglvaravgift (korrigeras år 2011)	0	6 118			
		111 943	95 688			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	HSB placeringskonto	2 100	0			
		2 100	0			
Not 14	Kassa och bank					
	Handelsbanken	3 739	5 735			
	Handkassa	5 000	5 000			
		8 739	10 735			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets Ingång	20 389	1 188 403	923 532	238 787	
	Vinstdisp enl. stämmobeslut		206 250	32 537	-238 787	
	Årets resultat				-606 115	
	Belopp vid årets slut	20 389	1 394 653	956 069	-606 115	
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	633458	4,19%	2012-03-30	923 875	9 500
	Stadshypotek	681827	3,02%	2012-12-01	1 226 478	68 136
	Stadshypotek	730582	3,96%	2018-07-01	1 425 000	60 000
	Stadshypotek	739550	2,68%	2012-09-01	632 245	6 404
	Stadshypotek	739552	3,60%	2015-09-01	923 875	9 500
	Stadshypotek	739553	3,60%	2015-09-01	1 167 000	12 000
	Stadshypotek	739664	4,00%	2018-09-01	598 745	33 732
	Stadshypotek	739690	3,02%	2013-09-01	1 996 800	40 960
	Stadshypotek	739692	3,02%	2013-09-30	652 760	13 392
	Stadshypotek	797356	4,48%	2012-03-14	600 000	0
	Stadshypotek	802930	3,50%	2012-01-13	600 000	0
	Stadshypotek	802931	3,50%	2012-01-13	692 660	0
	Stadshypotek	828674	4,06%	2016-12-01	1 204 750	60 236
	Stadshypotek	828675	4,06%	2016-12-01	596 418	29 820
					13 240 606	343 680
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 896 926
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 522 206
Not 17	Övriga kortfristiga skulder					
	Personalens källskatt				700	0
	Kundfaktura (korrigeras år 2011)				0	428
	HSB Stockholm, återbetalt år 2011				0	142 201
					700	142 629

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 1  Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	27 371	25 050
Förutbetalda hyror och avgifter	187 084	204 900
AB Fortum Värme	0	72 412
Fortum Markets AB	7 505	10 397
Stockholm Vatten AB	256	1 463
BoRevision i Sverige AB	7 800	7 200
Restaurang Landet	8 728	0
Upplupet arvode förtroendevalda	31 247	0
Upplupen arbetsgivaravgift	9 661	0
Stadhuset	1 856	3 170
SITA Sverige AB	1 878	1 362
HSB Stockholm Ek Förening	2 500	0
Riksförbund Ek Förening	4 500	0
	290 386	325 954

Stockholm 6/3 2012
Johan Nyberg
Therese Bålsjö
Kristian Holmberg
Jonas Rydberg
Camilla Sandblad
Maria Björn
Pontus Hildebrand
Helmo AuerVår revisionsberättelse har 31/3 2012 lämnats beträffande denna årsredovisning
Magda Holmberg
Av föreningen vald revisor
Hans KypengrenBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Organisationsnummer 702002-2237

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

Uttalanden

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

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



Rapport om årsredovisningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar (behandlar), vinsten (förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

31/3 2012

Magda Holmberg
Av föreningen vald revisor

Hans Kypengren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



HSB - där möjligheterna bor

ATT LÄSA EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen består av följande delar:

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- tilläggsupplysningar
- finansieringsanalys (större föreningar)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen ska komplettera den information som lämnas i årsredovisningens sifferdelar, såsom balansräkningen, resultaträkningen och tilläggsupplysningarna. I förvaltningsberättelsen står viktiga uppgifter om föreningen bl a kan man läsa vem som haft uppdrag i föreningen under året och vilka personer som är i tur att avgå, antalet protokollförda sammanträden samt antalet medlemmar i föreningen och hur många överlåtelser som skett under året. Beskrivning av fastigheten och vilket underhåll som gjorts under året, kommande underhåll samt nivån på månadsavgifterna.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar föreningens intäkter, kostnader och hur årets resultat har räknats fram. Intäkterna består huvudsakligen av medlemmarnas årsavgifter.

Föreningens största kostnader är kapitalkostnader i form av ränta på fastighetslån, avskrivning, reparations- och underhållskostnader, kostnader för fastighetsskötsel och trappstädning samt uppvärmnings-, vatten- och el-kostnader.

Om kostnaderna överstiger intäkterna, visar resultatet underskott som kan täckas genom i anspråktagande av under tidigare år fonderade medel (fritt eget kapital). Saknas fonderade medel måste underskottet överföras till det nya verksamhetsåret (balanseras i ny räkning).

Resultatet disponeras enligt föreningsstämmans beslut.

AVSKRIVNINGAR

Tillgångar förlorar varje år i värde på grund av ålder och förslitning. Att tillgångarna minskar i värde är en kostnad för föreningen. När man gör en resultaträkning skall man ta upp som kostnad lika stort belopp som tillgångarna minskat i värde. Fastigheterna skall avskrivas enligt en lämplig avskrivningsplan. Enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) behöver man inte kostnadsföra större värdehöjande reparationer på en gång utan man kan istället fördela åtgärden (göra avskrivning) över dess beräknade livstid.

FASTIGHETSAVGIFT

Fr o m 2008 har fastighetsskatten på bostäder ersatts av en kommunal fastighetsavgift. För småhus är avgiften 6 387 kr för 2010, dock högst 0,75% av det totala taxeringsvärdet för fastigheten.

För flerbostadshus är avgiften 1 277 kr per bostadslägenhet för 2010, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

FASTIGHETSSKATT

För de föreningar som har lokaler utgår fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen består av två olika delar som skall balansera d v s summan av den ena sidan skall vara lika stor som summan av den andra sidan.

Balansräkningens ena sida är en tillgångssida och består av anläggnings- och omsättningstillgångar.

Balansräkningens andra sida består av bundet och fritt eget kapital, långfristiga skulder och kortfristiga skulder,

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Med anläggningstillgångar menas tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Balansposten visar bokfört värde på föreningens byggnader efter årliga avskrivningar enligt fastställd avskrivningsplan, vanligtvis rak avskrivningsplan, men även annuitetsplan kan tillämpas.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Med omsättningstillgångar menas likvida medel och andra tillgångar som i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

BUNDET EGET KAPITAL

Det bundna egna kapitalet är de insatser som medlemmarna betalat in och som tillsammans med fastighetslån finansierat byggandet av föreningens hus. Fond för yttre underhåll ligger också under bundet eget kapital.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

I stadgarna ska det framgå på vilka grunder medel ska avsättas för att säkerställa det framtida underhållet av föreningens hus.

I regel görs avsättningar efter antagen underhållsplan, i äldre stadgar är det vanligt med en avsättning med minst 0,3% av byggnadskostnaden eller taxeringsvärdet. Omföringen beslutas som en resultatdisposition på den ordinarie stämman.

Beloppet redovisas i balansräkningen under rubriken Bundet eget kapital och det motsvaras inte av några pengar på ett bankkonto utan det visar om det egna fria kapitalet har ett under- eller överskott.

Ett negativt eget kapital innebär att föreningen troligen har haft för låga avgifter och därmed inte kunnat täcka sina kostnader och behöver därför höja avgifterna eller sänka sina kostnader.

FRITT EGET KAPITAL

Det fria egna kapitalet består av årets vinst och summan av tidigare års vinster (dispositionsfonden/balanserat resultat).

FOND FÖR INRE LÄGENHETSUNDERHÅLL, INRE FOND

I stadgarna finns angivet om avsättning skall göras till inre fond. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet finns på månadsavgiftsavin och hos styrelsen. Många föreningar väljer idag att inte göra nya avsättningar till fonden och därmed kommer den på sikt att avvecklas.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala inom ett år.

STÄLLDA PANTER

Summan av de pantbrev som är ställda som säkerhet för föreningens lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande som föreningen har och som inte ska bokföras som skuld. Kan t.ex. vara borgensförbindelser och föreningsavgäld (se förklaring nedan).

FÖRENINGSAVGÄLD

Föreningsavgälden utgår med 2,5 % av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser. Det här systemet används inte vid nyproduktion idag och det är få föreningar som har det kvar.