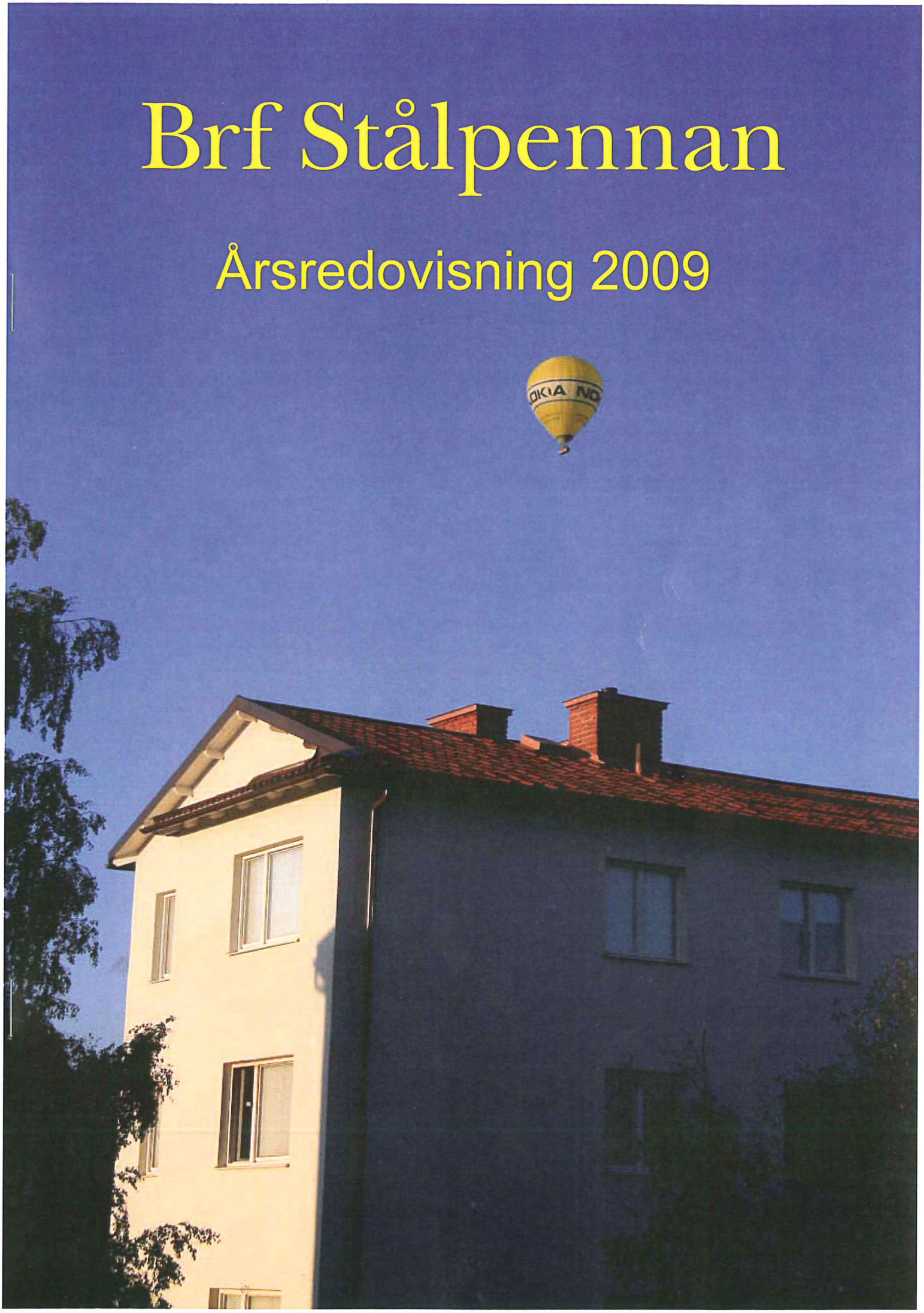
Brf Stålpennan

Årsredovisning 2009



Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Org.nr: 702002-2237

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB:s BOSTADSRÄTTSFÖRENING STÅLPENNAN i STOCKHOLM

Organisationsnummer: 702002-2237

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm (Midsommarkransen), får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades 1943-09-15. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna 1-5 i kvarteret Stålpennan. Fastigheterna upplåtes med tomträtt. Totalt har föreningen 60 lägenheter. 55 av dessa ägs av lägenhetsinnehavarna som därmed innehar var sin andel i bostadsrättsföreningen, medan 5 lägenheter ägs av HSB som upplåter dem med hyresrätt.

Föreningen innehar 12 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmarna. Det finns även ett tiotal lokaler av olika storlek i föreningen, vilka hyrs ut till såväl medlemmar som andra hyresgäster.

MEDLEMMAR

Föreningen har 55 medlemmar som bor i föreningen. Dessutom är HSB medlem i egenskap av sitt ägande av resterande 5 lägenheter. Under det gångna året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett, inräknat en överlåtelse av endast en del av en lägenhet.

STYRELSE

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Leif Ojalehto	ordförande
Johan Nyberg	vice ordförande
Emma Hallenberg	sekreterare
David Björkdahl	kassör (t.o.m. 2010-03-22)
Magnus Billvik	ledamot (ställf kassör fr.o.m. 2010-03-23)
Pertti Moisio	ledamot
Heimo Auer	ledamot, utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter

Åsa Andersson
Jan Johansson
Robin Thelin

I tur att avgå vid föreningsstämman är de ordinarie ledamöterna David Björkdahl, Johan Nyberg och Emma Hallenberg samt suppleanterna Jan Johansson och Robin Thelin.

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Leif Ojalehto, Johan Nyberg, Emma Hallenberg och Magnus Billvik.

REVISORER

Revisorer har varit Maria Gelin samt Henrik Carlsson som suppleant, samt en revisor hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

OMBUD TILL DISTRIKTSSTÄMMA

Föreningens skickade under året ej något ombud till distriktsstämma för HSB Stockholm distrikt 5.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-14. Föreningen har under det gångna räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden samt en extra föreningsstämma som hölls 2009-01-22.

ANSTÄLLDA

Stefan Lindström har under året varit anställd som vicevärd.

ARVODEN OCH LÖNER

Arvoden, löner och ersättningar till styrelsen och vicevärd framgår av resultaträkningen.

KÖPTA TJÄNSTER

Driftkostnader

Fjärrvärme	Fortum Värme AB
El	Vattenfall AB (el) Fortum Elnät AB (nätavgift)
Vatten	Stockholm Vatten AB
Renhållning	SITA
Städning	Svea Support Fastighetsservice KB
Kabel-TV	ComHem AB

Bredband	Bredbandsbolaget ABFastighetsförvaltning
Ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm
Teknisk förvaltning	Städhuset i Stockholm AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Stockholm AB

FASTIGHETERNA

Som en följd av 2008 års energibesiktning genomfördes under våren en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) där vissa problem med ventilationen upptäcktes. En fullständig rensning av ventilationskanalerna i samtliga fem hus genomfördes och lägenhetsinnehavare ombads åtgärda igensatta tilluftskanaler varefter en efterkontroll genomfördes.

En trasig flödesreglerare för varmvattnet orsakade problem med vattentemperaturen under en period och åtgärdades under sommaren genom att en ny flödesreglerare installerades. I samband med detta justerades maxtemperaturen för inkommande vatten från fjärrvärmesystemet som en energibesparande åtgärd.

En av tvättmaskinerna har bytts ut mot en nyare under året. Ett fullständigt maskinparksutbyte är planerat under våren 2010.

Styrelsen beslutade under året att påbörja en takrenovering för samtliga hus och har anlitat företaget Projektsamordning AB att koordinera projektet. Renoveringen beräknas starta under våren 2010.

Huset som tidigare fungerat som grovsoprum har byggts om till miljöstation för föreningens medlemmar.

Under hösten påbörjade styrelsen förhandlingar med HSB om övertagande av tre HSB-ägda källarlokaler. Styrelsens åsikt är att föreningen bör äga lokalerna, både ur investeringssynpunkt och för att ha bättre kontroll över vad lokalerna används till.

Under året beslutades att minska antalet tillgängliga parkeringsplatser från 13 till 12 st, då parkeringen upplevts som något trång och komprimerad.

Föreningen har haft två städdagar, en på våren och en på hösten. Vid dessa har medlemmarna tillsammans räfsat löv, beskurit träd och buskar, putsat fönster samt städat upp kring fastigheterna och i källargångarna.

ÅRSAVGIFTER

2009-01-01 höjdes årsavgifterna med 5%.

EKONOMI

Under året har styrelsen arbetat aktivt med att förhandla med bankerna för att få så låga låneräntor som möjligt.

Resultat och ställning treårsöversikt (tkr)

	2009	2008	2007
Årsavgifter lägenheter	2 168	2 064	2 064
Rörelseresultat	647	654	219
Resultat efter finansnetto	279	94	100
Balansomslutning	14 596	14 736	15 150
Bokfört värde fastigheter	13 706	14 041	14 377
Räntebärande låneskulder	12 014	12 461	12 969
Räntebärande tillgångar	745	571	609
Eget kapital	2 132	1 853	1 759
Varav fond yttre underhåll	1 061	661	657

Nyckeltal	**2009**	**2008**	**2007**
Soliditet (%)	14,6	12,6	11,6
Likviditet (%)	98,7	87,1	83,7
Belåningsgrad (%)	87,7	88,7	90,2
Skuldsättningsgrad (ggr)	5,4	6,4	7,0
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,7	1,1	1,2

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:

Ingående dispositionsfond (balanserat resultat)	771 664,00
Årets resultat	279 244,00
	1 050 908,00

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 72 625,00
Överföring till fond för yttre underhåll	200 000,00
Utgående dispositionsfond (balanserat resultat)	923 533,00
	1 050 908,00

HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Resultaträkning		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	Not 1	**2 410 534**	**2 271 081**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 266 526	-1 172 225
Planerat underhåll		-72 625	-24 288
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-88 200	-83 880
Avskrivningar	Not 3	-336 646	-336 646
Summa fastighetskostnader		-1 763 997	-1 617 039
Rörelseresultat		**646 538**	**654 042**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	2 821	12 502
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-370 115	-572 751
Summa finansiella poster		-367 294	-560 249
Årets resultat		**279 244**	**93 793**

HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Balansräkning		2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	13 705 636	14 041 084
Inventarier	Not 7	0	1 198
		13 705 636	14 042 282
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 706 136	14 042 782
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		24	2 073
Avräkningskonto HSB Stockholm		731 401	561 768
Övriga fordringar	Not 9	36 699	36 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	108 176	78 769
		876 300	679 250
Kassa och bank	Not 11	13 747	13 743
Summa omsättningstillgångar		890 047	692 993
Summa tillgångar		**14 596 183**	**14 735 775**

HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Balansräkning		2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
Bundet eget kapital			
Insatser		20 389	20 389
Underhållsfond		1 061 028	661 028
		1 081 417	681 417
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		771 664	1 077 870
Årets resultat		279 244	93 793
		1 050 908	1 171 663
Summa eget kapital		2 132 325	1 853 080
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	12 014 446	12 461 452
Leverantörsskulder		90 944	132 122
Skatteskulder		7 179	6 490
Fond för inre underhåll		33 135	37 505
Övriga skulder	Not 14	399	400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	317 755	244 726
Summa skulder		12 463 858	12 882 695
Summa eget kapital och skulder		**14 596 183**	**14 735 775**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		14 062 800	14 062 800
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		14 135 000	14 135 000
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Kassaflödesanalys	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	279 244	93 793
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	336 646	336 646
Kassaflöde från löpande verksamhet	615 890	430 439
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 417	40 391
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	28 170	-657
Kassaflöde från löpande verksamhet	616 643	470 173
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-447 006	-507 355
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-447 006	-507 355
Årets kassaflöde	**169 637**	**-37 182**
Likvida medel vid årets början	**575 511**	**612 693**
Likvida medel vid årets slut	**745 148**	**575 511**

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 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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag
I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till kr 7 299 818, en minskning med kr 2 765 jämfört med föregående år.

Övriga bokslutskommentarer

Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
Män	1	1
	1	1

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Arvoden förtroendevalda	34 400	24 500
Sociala kostnader	11 042	8 594
Utbildning förtroendevalda	4 800	0
	50 242	33 094
Revisorer		
Föreningsvald	2 500	2 500
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	30 000	30 000
Sociala kostnader	9 726	9 726
Pensionskostnader och förpliktelser	250	250
	39 976	39 976
Totalt	**92 718**	**75 570**

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Noter		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	2 167 536	2 064 336
	Hyror	108 318	87 423
	Övriga intäkter	147 945	132 162
	Bruttoomsättning	2 423 799	2 283 921
	Avgifts- och hyresbortfall	-13 265	-12 840
		2 410 534	**2 271 081**
Not 2	**Drift**		
	Personalkostnader	92 718	75 570
	Fastighetsskötsel och lokalvård	77 314	56 897
	Reparationer	89 487	75 581
	El	78 099	73 472
	Uppvärmning	444 591	399 066
	Vatten	33 484	72 481
	Sophämtning	33 272	40 210
	Fastighetsförsäkring	27 073	25 712
	Kabel-TV	59 032	57 312
	Övriga avgifter	2 880	1 911
	Förvaltningsarvoden	134 606	129 320
	Tomträttsavgäld	138 105	132 840
	Övriga driftskostnader	55 865	31 854
		1 266 526	**1 172 225**
Not 3	**Avskrivningar**		
	Byggnader	145 200	145 200
	Om- och tillbyggnad	190 248	190 248
	Inventarier	1 198	1 198
		336 646	**336 646**
Not 4	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 610	10 682
	Ränteintäkter skattekonto	0	1 382
	Övriga ränteintäkter	211	438
		2 821	**12 502**
Not 5	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	370 115	572 751
		370 115	**572 751**

HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Noter		2009-12-31	2008-12-31
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	-4 291 600	-3 956 152
	Årets avskrivningar	-335 448	-335 448
	Utgående avskrivningar	-4 627 048	-4 291 600
	Bokfört värde	**13 705 636**	**14 041 084**
	Taxeringsvärde		
	Byggnader	20 588 000	20 588 000
	Mark	10 000 000	10 000 000
		30 588 000	30 588 000
Not 7	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	34 647	34 647
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 647	34 647
	Ingående avskrivningar	-33 449	-32 251
	Årets avskrivningar	-1 198	-1 198
	Utgående avskrivningar	-34 647	-33 449
	Bokfört värde	**0**	**1 198**
Not 8	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	Andel i HSB Stockholm	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
Not 9	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	36 699	36 640
		36 699	**36 640**
Not 10	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Com Hem AB	14 758	14 758
	Länsförsäkringar	26 890	27 073
	Exploateringskontoret	38 475	33 210
	Städhuset	4 758	0
	HSB Stockholm	22 335	0
	Bredbandsbolaget	960	0
	Upplupna intäkter	0	3 728
		108 176	**78 769**

HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Noter

		2009-12-31	2008-12-31
Not 11	**Kassa och bank**		
	Handelsbanken	8 743	8 743
	Handkassa	5 000	5 000
		13 743	**13 743**

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 389	661 028	1 077 870	93 793
Vinstdisp enl. stämmobeslut		400 000	-306 206	-93 793
Årets resultat				279 244
Belopp vid årets slut	**20 389**	**1 061 028**	**771 664**	**279 244**

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	114428477	3,86%	2011-04-13	289 250	32 332
SBAB	114428485	3,86%	2011-04-13	296 332	33 103
SBAB	114428493	3,86%	2011-04-13	298 097	33 323
SBAB	114428501	3,86%	2011-04-13	308 099	34 392
SBAB	114428519	3,86%	2011-04-13	286 009	31 967
SE-Banken Bolån	16446203	1,38%	2010-03-16	2 740 000	30 000
Stadshypotek	491870	4,16%	2011-12-01	1 362 750	79 000
Stadshypotek	491872	4,16%	2011-12-01	674 642	39 112
Stadshypotek	633458	1,23%	2010-03-30	942 875	9 500
Stadshypotek	633460	1,23%	2010-03-30	645 125	6 500
Stadshypotek	633462	1,23%	2010-03-30	942 875	9 500
Stadshypotek	633465	1,23%	2010-03-30	1 191 000	12 000
Stadshypotek	681826	1,24%	2010-03-01	674 642	33 732
Stadshypotek	681827	3,02%	2012-12-01	1 362 750	68 136
				12 014 446	**452 597**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 11 561 849

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 9 751 461

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	399	400
	399	**400**

HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Noter		2009-12-31	2008-12-31
Not 15	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	19 633	33 751
	Förutbetalda hyror och avgifter	210 242	203 264
	AB Fortum Värme	58 515	0
	Fortum Markets AB	6 044	0
	Stockholm Vatten AB	9 784	0
	BoRevision i Sverige AB	7 200	6 900
	Restaurang Landet	5 551	0
	Upplupen arbetsgivaravgift	786	881
		317 755	**244 796**

Stockholm den 24/3-2010

Leif Ojalehto

Johan Nyberg

Emma Hallenberg

Heimo Auer

David Björkdahl

Magnus Billvik

Pertti Moisio

Vår revisionsberättelse har 2010-03-25 lämnats beträffande denna årsredovisning

Maria Gelin
Av föreningen vald revisor

Marcus Noreby
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 2009-01-01 - 2009-12-31.

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.

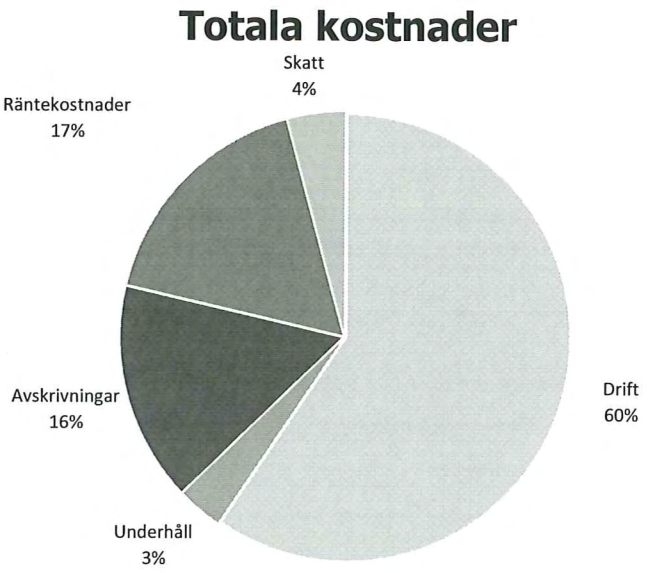
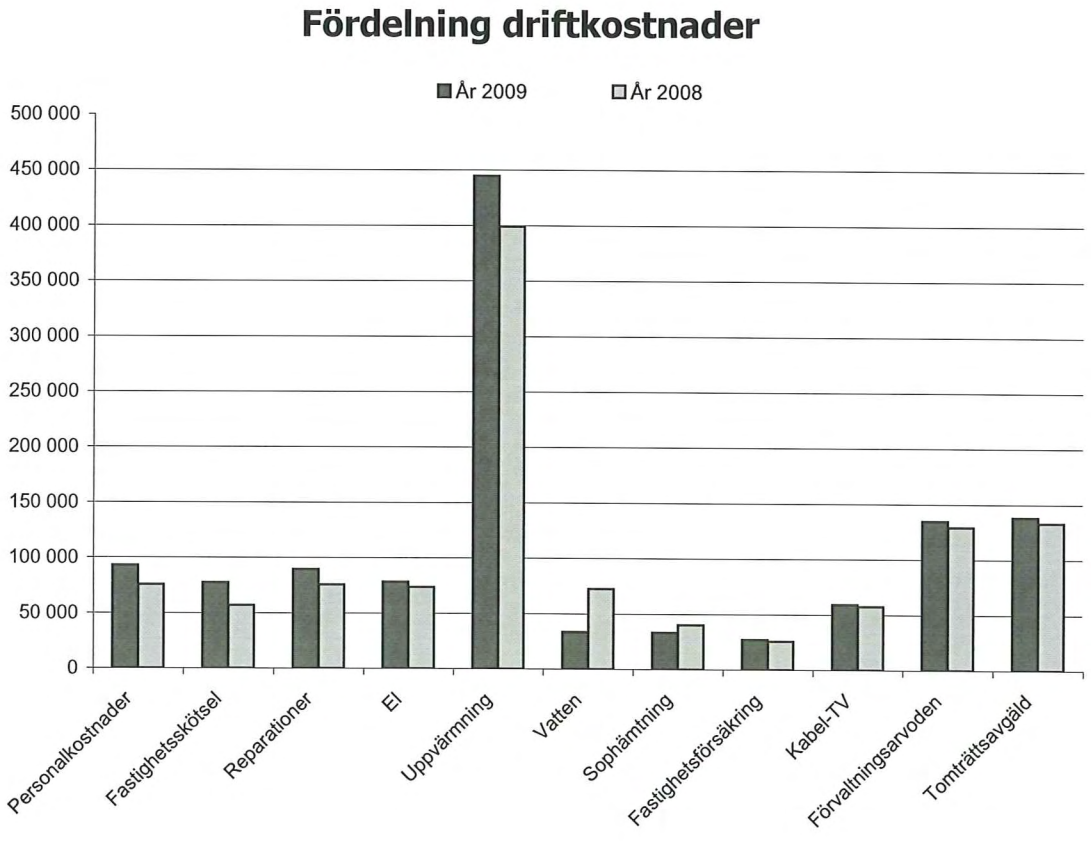
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 25 mars 2010

Maria Gelin
Av föreningen vald revisor

Marcus Noreby
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm