

Årsredovisning 2010



Information regarding the annual report, including details on the company's performance, financial statements, and strategic goals for the coming year. The text is partially obscured by a watermark.

HSBs Bostadsrättsförening Samsö

Dagordning

vid ordinarie föreningsstämma i HSBs bostadsrättsförening Samsö i Kista tisdagen den 24 maj 2011 klockan 19:00,

1. Öppnande av föreningsstämman
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning och verksamhetsuppföljning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Styrelsens verksamhetsplanering
13. Certifieringsrevisorns utlåtande
14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
15. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelseledamöter och andra funktionärer i bostadsrättsföreningen
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisor och ersättare
18. Val av valberedning
19. Erforderligt val till representanter i HSB
20. Motioner från medlemmar
21. Avslutning

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud endast om ombudet är äkta make/maka, genom medlemmen varaktigt sammanboende närstående eller annan medlem. Ombud får bara företräda en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Samsö i Stockholm, får härmed avge berättelse för verksamhetsåret 2010.

Detta är bostadsrättsföreningen Samsö

Föreningen har sina fastigheter i området mellan Kista Centrum och Järvafältet, några minuters promenad från Kista tunnelbanestation. Fastigheterna (marken) ägs sedan 2010-02-01 av föreningen, efter att de tidigare tomträtterna kastrup 13,14 och 15 friköpts från Stockholms stad.

Fastighet.	Hus	Gatuadress	Areal
Kastrup 13	215 och 216	Köpenhamngatan 10-14 och 16	5888 m ²
Kastrup 14	218, 220 och 221	Köpenhamngatan 22-26, 30-32 och 34-40	7849 m ²
Kastrup 15	217 och 219	Köpenhamngatan 18-20 och 28	2984 m ²

Föreningen bildades den 29 januari 1976 och registrerades vid Länsstyrelsen i Stockholms län den 18 mars 1976 och inflyttning skedde 1977 - 1978.

Föreningens organisationsnummer är 716416-3904. Föreningen är ansluten till och certifierad av HSB.

Den sammanlagda tomtytan är 16 721 kvm.

Föreningen har 249 lägenheter. Så här fördelar de sig på lägenhetstyper:

Hus	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok
215	10	15	19	6		2	1
216		8	16	1	3		
217	1	14	6	5			1
218	8	15	19	6		2	1
219		8	16	1	3		
220	6	2	16	4		2	
221	1	15	9	5		1	
Summa	26	78	101	28	6	7	3

Av föreningens 249 bostadsrätter, innehåser två stycken av föreningen och dessa två lägenheter (belägna i hus 216) hyrs ut till Stockholms Stad och används som gruppboheter. (Därför anges i vissa sammanhang antalet lägenheter till 247) *KS.*

En daghemslokal på drygt 280 kvadratmeter på Köpenhamngatan 26,hyrs av Stockholm stad.

Föreningen hyr även ut en mindre affärslokal (frisör) samt utrymmen och antennplatser för telekommunikation på Köpenhamngatan 30.

Total lägenhetsyta är 17 761 kvm. Det ger en genomsnittsyta på ca 71 kvm.
Genomsnittlig årsavgift per kvm uppgår till 602 kronor. Totalytan för lokaler är ca 1862 kvm.

Föreningen har 103 förråd som hyrs ut till medlemmarna.

Föreningen har 132 garageplatser i två plan vardera under husen 216 och 219 , 66 parkeringsplatser utomhus under T-banan i hörnet av Köpenhamngatan/Danmarksvägen samt 19 gästparkeringar utmed Köpenhamngatan.

Föreningen har tecknat fastighets- samt bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga bostadsrättslägenheter hos HSB Försäkring.

Föreningen har också sedan några år ett gruppavtal med Bredbandsbolaget, samtliga bostadsrätter har i och med detta tillgång till 10/100Mbit bredband och bredbandstelefonti utan extra månadskostnad för lägenheterna.

Adresser

Postadress: HSB's Brf Samsö nr 2186,
Förvaltningsavdelningen ,
112 84 Stockholm

Fakturaadress: HSB's Brf Samsö
FE 391
883 83 Strömsund

Hemsida: www.samsö.nu

E-postadress: styrelsen@samsö.nu *KS*

Förtroendevalda

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2010, totalt 27 rötsberättigade medlemmar deltog,.

Styrelse

Föreningens styrelse har under mandatperioden bestått av nio ordinarie ledamöter och tre suppleanter. Den har konstituerat sig sålunda:

Ulla Hård af Segerstad	ordförande
Paul Staffas	vice ordförande och ekonomiansvarig
Sorina Vulelici	sekreterare
Farid Shirvani	ledamot
Paz Gunnarsson	ledamot
Gun Lundell	ledamot
Lena Källman	ledamot
Eva Parissay	ledamot
Anders Wiktorsson	ledamot (Utsedd avHSB)

Suppleanter har varit:

Ivar Rendahl
Necla Bora

Mandatperioden för Paul Staffas, Gun Lundell, Paz Gunnarsson, Farid Shirvani, Ivar Rehndal och Lena Källman upphör i och med denna årsstämma.

Styrelsen har under mandatperioden hållit 15 protokollförda sammanträden, medräknat det konstituerande mötet.

Revisorer

Revisorer har varit Henrik Janbell med Lennart Ahlbom som suppleant, valda av föreningsstämman, samt en revisor hos BoRevision AB, utsedd av HSB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anna Plog (sammankallande), Leena Ben Azzouz och Olle Sandberg., *ds.*

Förvaltning

HSB Stockholm har skött ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning samt markstädning.

Trappstädningen har skötts av Panjetas Rent och Fint AB.

Trädgården på Köpenhamngatan 10-40 har skötts av Edelunda Trädgård AB tillsammans med Brf Samsös trädgårdsgrupp .

Certifiering

Brf Samsö har deltagit i HSB's certifieringsprogram sedan år 2002 och fick ett förnyat certifikat i början av 2008. Certifikaten gäller i tre år.

Överlåtelser per år

Under de senaste fem åren har i genomsnitt 25 bostadsrättslägenheter om året överlåtits, (i genomsnitt ca 10% av totalbeståndet årligen):

2010	2009	2008	2007	2006
28	29	24	24	22

JS

Ekonomiöversikt

Resultat och ställning, i tkr

	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	13 367	13 078	13 358	13 371	13 204
Rörelseresultat	7 673	-2 266	2 186	3 132	2 654
Resultat efter finansiella poster	6 448	-3 393	240	1 223	602
Balansomslutning	68 289	52 250	55 181	50 906	51 885
Årsavgiftsnivå för bostäder/kvm	602	602	602	602	602
Summa eget kapital	13 114	6 667	10 059	6 794	5 571
Skulder till kreditinstitut	52 000	41 500	41 500	40 273	42 169

Avgiftsutvecklingen för bostadsrättslägenheterna

De senaste 10 årens förändringar liksom den huvudsakliga anledningen framgår av följande uppställning:

År	Förändring	Motiv
2001	0 %	
2002	0 %	
2003	0 %	
2004	5 %	Allmänna kostnadshöjningar
2005	0 %	
2006*	0 %	("+ 0,9%")
2007	0 %	
2008	0 %	
2009**	0 %	("-8,3%"), En avgiftsfri månad.
2010	0 %	
2011***	0 %	("-8,3%"), En avgiftsfri månad.

*) Från 2006 har ingen avsättning gjorts till den inre fonden. För Brf Samsö har det haft liknande ekonomiska följder som en avgiftshöjning på ca 0,9%.

***) Det låga ränteläget under 2009 gjorde att styrelsen beslöt att juli månad skulle vara avgiftsfri. För helåret 2009 var alltså avgiften i praktiken 8,3% lägre än under 2008.

***) Fortsatt lågt ränteläge, samt att tomträttsavgälderna för Kastrup 13,14 & 15 ersatts av räntekostnader i och med friköpet, gjorde att styrelsen beslöt att januari månad 2011 skulle vara avgiftsfri. För helåret 2011 blir alltså avgiften 8,3% lägre än under 2010.

JS

Ekonomiska händelser de senaste åren

Det är nu sju år sedan lägenhetsavgifterna senast höjdes, dessutom har en avgiftfri månad genomförts både 2009 och 2011. En kombination av åtgärder och omständigheter har möjliggjort detta, men man ska också veta att månadsavgiften efter höjningen 2004 låg på en relativt hög nivå.

Kostnader:

Inflation och lönehöjningar gör att priset på flertalet varor och tjänster föreningen köper, ökar över tiden. Vissa kostnader har de senaste åren, höjts betydligt mer än det allmänna prisläget (T.ex. el och fjärrvärme), andra kostnader har faktiskt sjunkit (T.ex. har ett nytt bredbandsavtal tecknats med Bredbandsbolaget som sänkte priset med 17%)

Nya kostnader kan också uppstå p.g.a. myndighetsbeslut t.ex:

Sänkta gränsvärden för radon i bostäder, som har hittills har kostat föreningen ca 600 000. (Radonmätningar, installation av radonsugar och ventilationsåtgärder)

Införande av nya lägenhetsnummer kostade 22 000:- (Engångskostnad)

Den obligatoriska energideklarationen kostade 83 000:- (Till ingen nytta alls !)

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) som ska göras med viss intervall (3-6 år), kostade föreningen miljonbelopp under den senaste omgången....

Alla lekplatser ska numera besiktigas för ca 3500:- / År, etc etc..

(Som tur är slipper vi köpa in "fastighetsboxar" . Så vi som bor i föreningen kan även fortsättningsvis få posten bekvämt leverad, och slipper hämta den nere på bottenvåningen i ett "postfack".)

Intäkter

Hyror och avgifter för parkering, garagehyra, förrådshyra och uthyrda lokaler, har löpande omförhandlats och/eller höjts. Från och med 2011 höjs bl.a. bilplatshyran för boende i föreningen till 150:- / Månad. Lokalhyror är indexerade så den hyran höjs s.a.s. automatiskt när prisnivån i samhället stiger,

Telia har sedan länge hyrt antennplatser på taket Köpenhamngatan 30, styrelsen har sedan under de senaste åren, efter förfrågan, även tecknat hyresavtal där med Tele2 och Hi3G.

JS.

Det som utan tvekan har haft den största påverkan på ekonomin de senaste året är dock ränteläget och hanteringen av föreningens upplåning, friköpet av tomträtterna och försäljningen av Anholt 1.

Fastighetslån

För 6 år sedan hade föreningen ett sammelsurium av fastighetslån. Elva olika lån, med olika belopp och räntebindingstider. I takt med att dessa löpt ut har en del lån amorterats av och andra sammanförts, så att vi när detta skrivs endast har två lån, båda med kort ränta. Förra gången räntan var väldigt låg 2005 kom föreningens räntor aldrig under 5% i snitt, men tack vare kortare bindingstid kunde föreningen under en tid det senaste året dra nytta av så låg ränta som under 1% på en betydande del av lånestocken.

Friköpet av tomträtter

Tomträtterna Kastrup13, 14 och 15 friköptes från och med 2010-02-01. Föreningen slapp därmed årliga tomträttsavgälder på dryga miljonen. Köpet finansierades med lån, och eftersom räntan var låg under året, så har friköpet hittills medfört sänkta kostnader.

Försäljningen av Anholt 1

Tomträtten Anholt 1 samt de på fastigheten belägna husen (Jyllandsgatan 16 & 18) såldes per 2010-09-01. Erhållen likvid har använts till att amortera ned föreningens lån.

Eftersom bokfört värde för de försålda byggnaderna (Tomträtten Anholt 1 har aldrig varit upptagen som en tillgång i balansräkningen) var mycket lägre än erhållen köpeskilling gör försäljningen att föreningen visar ett kraftigt positivt resultat för 2010.

Försäljningen minskar den ekonomiska risken för t. ex. hyresförluster och oplanerat underhåll avsevärt.

Realekonomiskt torde dock försäljningen ligga nära ett nollresultat, vi förlorar hyresintäkter, men får lägre kostnader för drift, tomträttsavgäld, skatt och inte minst periodiskt underhåll. JS.

Övriga händelser under 2010

Periodiska underhållsåtgärder har p.g.a mycket stor arbetsbelastning i samband med tomträttsköpen och försäljningen av Anholt 1, samt ett antal vattenskador inte startats i en så stor omfattning som de kanske borde ha. Styrelsen hoppas dock kunna lägga mer tid på dessa kommande år. Bl.a har styrelsen beslutat köpa in ett elektroniskt bokningssystem till tvättstugorna samt nya tvättmaskiner som ersättning för de äldsta befintliga maskinerna.

Vinterkyla och snö fick vi en hel del av under året. Efter ett ovanligt kallt och snörikt första halvår, slog vintern till ordentligt i november och årets sista månad blev den kallaste som noterast på över 100 år. Kostnaderna för fjärrvärme, snöröjning och snö/is-skador blev därmed rekordhöga.

Räntan har legat relativt lågt under hela året och detta gjorde att föreningen beslutade om en avgiftsfri månad för januari 2011.

Ett nytt hyresavtal har förhandlats fram för daghemmet på Köpenhamngatan 26.

Energideklaration har utförts.

Uppgifter om föreningens lägenheter har lämnats till det nya lägenhetsregistret och i samband med detta har varje lägenhet även fått ett fyrsiffrigt lägenhetsnummer. De gamla lägenhetsnumren kommer dock att fortsatt användas för internt bruk.

ds.

Framtidsplaner

Ekonomi:

Räntan ligger fortfarande på historiskt låga nivåer, en stegrad nivå förväntas av alla under 2011, efter att riksbanken under hösten börjat höja reporäntan.

Elpriserna klev åter upp på rekordnivåer under december 2010, detta tillsammans med rekordkyllan och snöfallen i början och slutet av året gör att kostnaderna för el, fjärrvärme och snöröjning blev rekordhöga.

Föreningens lånestock ökades kraftigt i början av året då ett lån på 21 miljoner togs upp för att finansiera friköpet av tomträtterna på Köpenhamngatan. Ett gynnsamt ränteläge, med följande låga räntekostnader, tillsammans med försäljningen av Anholt 1, gjorde dock att vi senare på året kunde förtidsinlösa ett Nordea-lån på 8,8 miljoner, samt helt betala av ett lån på 1,7 miljoner hos Swedbank. Vid årets slut hade föreningen fastighetslån på totalt 52 miljoner.

De flesta medlemmar är intresserade av hur styrelsen ser på framtida avgifthöjningar. När kommer de och hur stora blir de? Här är det svårt att sja om framtiden på ett säkert sätt. I och med att vi nu efter tomträttsköpet har större lån än tidigare är vi också mer ränteberoende.

Eftersom vi kalkylerat med årliga kostnadsökningar (inflation) på 2%, så har vi i den långsiktiga planeringen tidigare kalkylerat med att så småningom behöva ha årliga avgifthöjningar på i snitt 1,5%. Det låga ränteläget i kombination med friköpet av tomträtterna har dock gjort att vi ännu inte sett behov av att höja avgifterna. I den långsiktiga planeringen räknar vi med en ränta på våra lån på i snitt ca 4,5-5%.

Hyran för medlemmarna att hyra uteparkeringsplatser nere på parkeringen vid tunnelbanan kommer att höjas till 150:-/månad vartefter avtalen löper ut under 2011.

JS.

Budgetexempel 2011

Nettoomsättning * 11 464 250

Driftskostnader:

Fastighetsskötsel och städ	1 024 000
Löpande underhåll	850 000
El	560 000
Uppvärmning	2 500 000
Vatten	345 000
Sophämtning	145 000
Övriga avgifter (Varav bredband 376 000**)	376 000
Fastighetsförsäkring	150 000
Kabel TV	275 000
Förvaltningskostnader	530 000
Personalkostnader	308 000
Övriga driftskostnader	238 000
Summa driftskostnader	7 301 500

Planerat underhåll	1 235 000
Fastighetsskatt	360 000
Tomträttsavgäld	0
Avskrivningar	1 109 542

Finansiella poster

Ränteintäkter mm	8 000
Räntekostnader mm	1 560 000
Summa finansiella poster	1 345 715

Extraordinära (jämförelsestörande) kostnader

Resultat före dispositioner	-93 792
Överföring till yttre fond	-1 300 000
Uttag ur yttre fond	1 030 000
Förändring balanserat resultat	-363 792

*/

Den stora skillnaden mot tidigare år är att vi bara får in elva månadsavgifter i och med att januari 2011 är avgiftsfri, liksom förstås att både kostnader och intäkter från husen på Jyllandsgatan (Anholt1) inte längre ingår i föreningens ekonomi.

Det stora överskottet år 2010 gör att vi budgeterar ett negativt resultat 2011.

**/

Avtalet om bredbandsanslutning, har tecknats om till ett lägre pris. *JS.*

Underhåll

Styrelsen utför föreningens underhållsplanering enligt "REPAB Fastighetssystem",.

Tidigare hade vi hjälp av PFU-Teknik AB för detta, men det bolaget har lagts ned. Databaserna har köpts av HSB, och planen finns numer tillgänglig för styrelsen i digital form via webben.

Besiktningsprinciper

Lekmannabesiktning av husen genomförs av representanter för styrelsen, den föreningsvalda revisorn och förvaltaren, med några års mellanrum.

Hissar, portar, och tryckkärl besiktigas löpande av fackmän enligt avtal.

Fastighetsförvaltningen anmäler och/eller åtgärdar fel de upptäcker i föreningen.

I övrigt anlitas fackmän för besiktningar/översyner efter behov t.ex. då underhållsplanen uppdateras, sotning/ventilationskontroll (OVK) eller för taköversyn före och efter vintern.

Under 2010 har fackmän utfört besiktning av tak, ventilationssystem samt hissar och portar.

Utförda periodiska underhållsåtgärder och investeringar 2010

- Byte av golvbrunnar i lägenheter som renoverat badrum.
- Obligatorisk ventilationskontroll (Jyllandsgatan, i samband med försäljning)
- Renovering av KFUM kökslokaler (Jyllandsgatan, i samband med försäljning)
- Två nya tvättmaskiner i 22ans tvättstuga.
- Byte cirkulationspumpar i daghemmet Köpenhamngatan 26
- Ny säkerhetsventil VV, undercentralen köpenhamnsg 28.
- Nytt kylskåp (Jyllandsgatan före försäljningen) JS.

Kommande Underhåll och investeringar

Ett antal lägenheter kvarstår att få sina oskyddade yttre fönsterbågar på bostadshusen utbytta till nya lättmetallbågar med energiglas.

Fasader och vissa plåtbeklädnader på husen mot Köpenhamngatan 16 och 28 behöver åtgärdas.

Garagen i dessa hus är också i behov av åtgärder främst för att skydda mellanbjälklaget och de bärande betongkonstruktionernas armering från påverkan av fukt och salt som bilarna drar in.

Vi har ständiga problem med att rörledningar för varmvattencirkulationen går sönder, med vattenskador som följd. Någon form av åtgärd behöves för att minska risken för fler sådana skador.

Utemiljön ska också ses över. Lekplatser, sittgrupper, ytterbelysning och andra markinstallationer ligger i planerna.

Garagens ventilationssystem ligger nära slutet av sin tekniska livslängd och planer finns för utbyte av till- och frånluftsfläktarna i dessa.

Ett modernt boknings- och tillträdessystem ska installeras i tvättstugorna, och i samband med dessa även nya tvättmaskiner att köpas in.

Energibesparande åtgärder (el och fjärrvärme).

Underhållsplanen och avsättning till den yttre fonden.

Underhållsplanen är under omarbetning, men enligt nuvarande plan försvinner underhållskostnader på ca 350 000 kronor per år i genomsnitt i och med att Anholt 1 sålts. Jämfört med tidigare föreslår styrelsen en yttre fondavsättning på 1,35 miljoner för 2010, vilket då "proforma" blir en höjning med 150 000.

För att kontrollera att avsättningen inte ligger helt fel i storlek har vi också gjort en jämförelse med sju andra HSB föreningar i Kista. Korrigerat för föreningarnas storlek, hade de en genomsnittlig avsättning på 1,3 miljoner, jämfört med Samsös tidigare avsättning på 1,5 miljoner.

Styrelsen utesluter dock inte att avsättningarna till yttre fonden kommer att behöva justeras uppåt efter att underhållsplanen uppdaterats. *JS.*

