

Årsredovisning 2010



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, innehas två stycken av föreningen och dessa två lägenheter (belägna i hus 216) hyrs ut till Stockholms Stad och används som gruppbestäder. (Därför anges i vissa sammanhang antalet lägenheter till 247)

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 bredbandstelefon i 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

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.,

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

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.

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.

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 bindningstid 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 Kastrup 13, 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.

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.

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 rekordkylan 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 avgiftshöjningar 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.

Budgetexempel 2011

Nettoomsättning *	11 464 250
Driftskostnader:	
Fastighetskötsel 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
Fastighetskatt	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.

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.

Besiktningens principer

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)

Kommande Underhåll och investeringar

Ett antal lägenheter kvarstår att få sina oskyddade yttre fönsterbågar på bostadshusen utbyta 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).

Undehållsplanen 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.

Föreningsverksamhet

En bostadsrättsförening behöver engagerade medlemmar!

Alla vi som bor här på Köpenhamngatan 10 – 40 i Kista har det gemensamt att vi är medlemmar i samma bostadsrättsförening. Det betyder att vi är delägare i en förening som äger fastigheterna här. Vi äger inte våra lägenheter utan äger en andel av en bostadsrättsförening. Det är ett kooperativt ägande och föreningen styrs demokratiskt av medlemmarna, d.v.s. av de boende. Denna boendeform kräver ett engagemang från medlemmarna för att fungera.

Årsstämman är högsta beslutande organ och väljer i sin tur en styrelse som tar ansvar för föreningen i alla dess aspekter och styr dess verksamhet. Styrelsen har bl.a. till uppgift att förvalta ett antal fastigheter värda mångmiljonbelopp.

Styrelsen lägger i sin tur ut en hel del av arbetet vad gäller underhåll, drift, administration, etc. till entreprenörer. Men för att kunna lägga ut allt detta arbete till seriösa leverantörer på ett ekonomiskt optimalt sätt krävs en styrelse som är kompetent och beredd att lägga ner mycket av sin fritid på detta arbete med en minimal ekonomisk ersättning i förhållande till nedlagd tid. För att få detta att fungera krävs ett kontinuerligt engagemang från fler medlemmar och en större medvetenhet om vad en bostadsrättsförening är.

I föreningen finns ett antal arbetsgrupper, som arbetar inom sina respektive områden och bistår styrelsen med utredningar inom dessa. I varje arbetsgrupp finns en sammankallande och en styrelsemedlem som kontaktperson med styrelsen. Den mest aktiva och långlivade har varit Trädgårdsgruppen, andra uppstår vid behov och arbetar en viss tid, exempelvis den festkommitté som planerade och genomförde föreningens 30-årsfest.

Bastu

Föreningen har en bastu i föreningslokalen, Köpenhamngatan 34. Den disponeras gratis av föreningens medlemmar.

Föreningslokalen

Föreningslokalen, Köpenhamngatan 34, kan disponeras av föreningsmedlemmarna för olika aktiviteter.

Kista Norra Pensionärsförening

Föreningen samlar pensionärer som bor i bostadsrättsföreningarna Brandsö, Fanö, Römö och Samsö. Styrelsen har inte haft någon representant denna mandatperiod.

Vävklubben

Medlemmar i klubben har tillgång till tre vävstolar, som kostnadsfritt kan bokas för egna arbeten. Klubben har sin lokal bredvid tvättstugan i Köpenhamngatan 10.

Information till medlemmarna

Ett engagemang från medlemmarna gynnar inte bara tillväxten av nya kandidater till styrelsen och arbetsgrupper, det leder också till minskade kostnader och till ökad trivsel i området.

Ett sätt att öka engagemanget är att ha information till medlemmarna och det har vi haft under det här året genom:

- Informationsbladet "Hej Samsöbo!", som även finns på föreningens hemsida: www.samso.nu,
- vår hemsida med information, årsstämmoprotokoll, information från styrelsen, etc.

Stort medlemsengagemang bland medlemmarna skapar trivsel .

Styrelsen uppmuntrar olika initiativ som skapar trivsel och kontakter mellan medlemmar.

Trädgårdsgruppen har även detta år varit mycket aktiv med trädgårdsskötsel.

Som vanligt har trädgårdsgruppen anordnat vår- och höststädningar med deltagande av medlemmar. Dessa städdagar avslutas alltid med sopplunch.

Övriga medlemsaktiviteter inom föreningen

I vår föreningslokal på Köpenhamngatan 34 finns plats för många aktiviteter anordnade av medlemmarna. Styrelsen uppmuntrar till att starta fler grupper eller initiativ för medlemmar i området. Att ha engagerade medlemmar bidrar också till gemenskap, trygghet och säkerhet i området, t.ex. för att hålla nere skadegörelse, stölder etc.

Bokslutsdispositioner

Förutsättningar:

Balanserat resultat	-441 327:-
Årets resultat	6 447 704:-
Årets periodiska underhållskostnader	437 387:-
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	1 350 000:-

Förslag till resultatsdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-441 327:-
Årets resultat	<u>6 447 704:-</u>
	6 006 377:-

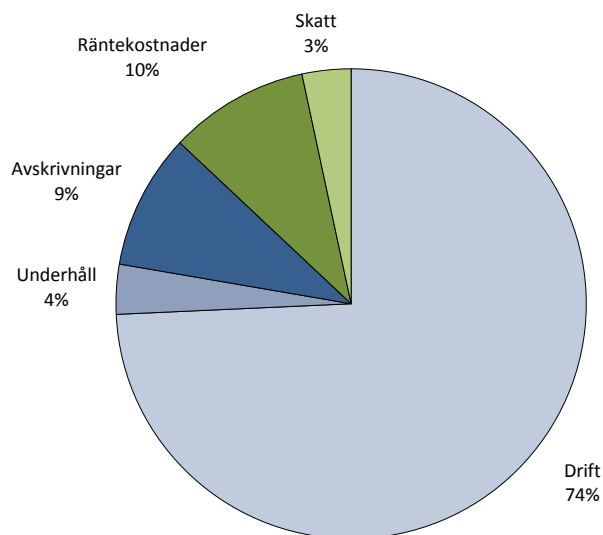
Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond.	-437 387 :-
Överföring till yttre fond enligt plan/budget	1 350 000 :-
Utgående Balanserat resultat	<u>5 093 764 :-</u>
	6 006 377 :-

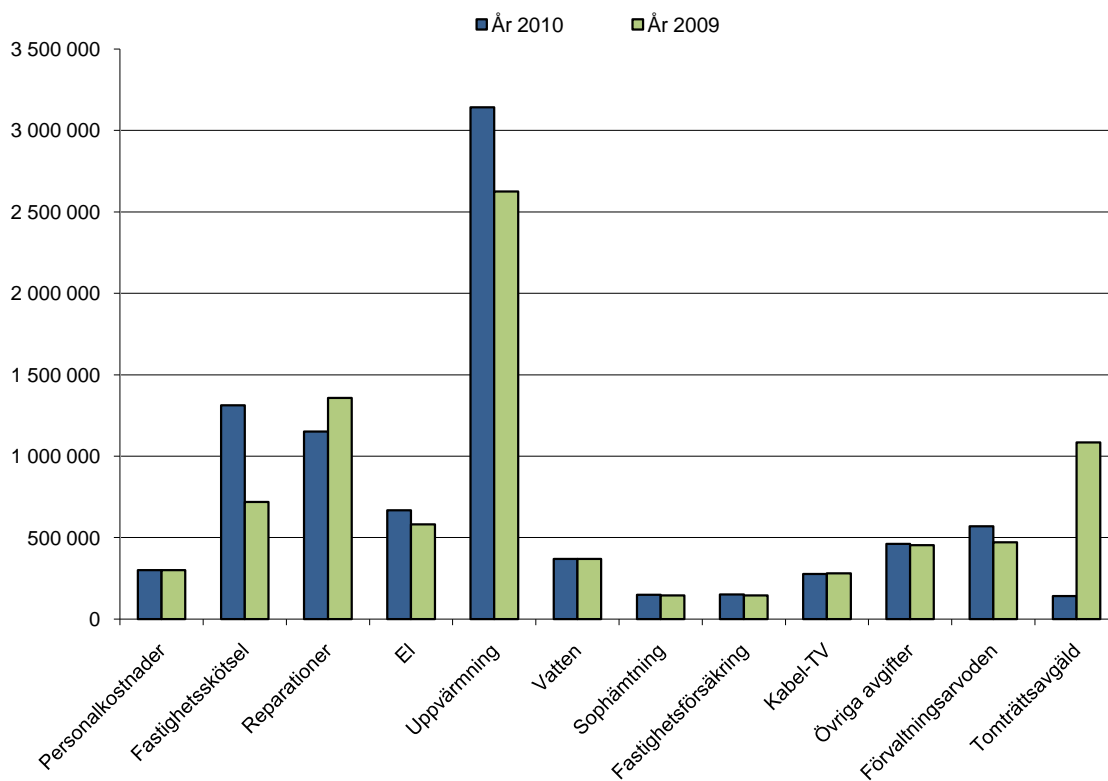


HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Org Nr: 716416-3904

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm

Org.nr: 716416-3904

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm**

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	13 367 172	13 077 628
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-9 489 522	-9 200 577
Planerat underhåll		-437 387	-4 451 371
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-429 165	-471 018
Avskrivningar	Not 3	-1 188 933	-1 220 237
Summa fastighetskostnader		-11 545 007	-15 343 203
Bruttoresultat		1 822 165	-2 265 575
Jämförelsestörande poster	Not 4	5 851 273	0
Rörelseresultat		7 673 438	-2 265 575
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 575	19 619
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 230 308	-1 146 742
Summa finansiella poster		-1 225 734	-1 127 123
Årets resultat		6 447 704	-3 392 698

**HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm**

Balansräkning		2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 7	44 248 623	49 805 160
Mark och markanläggningar	Not 8	<u>21 305 600</u>	<u>0</u>
		65 554 223	49 805 160
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>65 554 723</u>	<u>49 805 660</u>
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter	Not 10	15 200	15 200
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		50 420	39 783
Avräkningskonto HSB Stockholm		991 799	1 252 960
Övriga fordringar	Not 11	20 764	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>622 305</u>	<u>960 311</u>
		1 685 288	2 253 055
Kassa och bank	Not 13	1 034 248	175 735
Summa omsättningstillgångar		<u>2 734 736</u>	<u>2 443 990</u>
Summa tillgångar		<u>68 289 459</u>	<u>52 249 650</u>

**HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm**

Balansräkning		2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 742 800	1 742 800
Upplåtelseavgifter		3 024 800	3 024 800
Underhållsfond		2 340 466	5 291 837
		<u>7 108 066</u>	<u>10 059 437</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-441 327	0
Årets resultat		6 447 704	-3 392 698
		<u>6 006 376</u>	<u>-3 392 698</u>
Summa eget kapital		<u>13 114 442</u>	<u>6 666 739</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	52 000 000	41 500 000
Leverantörsskulder		1 253 814	1 256 770
Skatteskulder		0	39 378
Fond för inre underhåll		437 167	481 175
Övriga skulder	Not 16	94 803	211 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 389 233	2 094 276
Summa skulder		<u>55 175 017</u>	<u>45 582 911</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>68 289 459</u>	<u>52 249 651</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		58 241 400	51 249 400
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		58 241 400	57 394 400
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	6 447 704	-3 392 698
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 188 933	1 220 237
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 636 637</u>	<u>-2 172 461</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	306 606	-289 306
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-907 895</u>	<u>461 270</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 035 348	-2 000 496
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	4 367 604	-1 105 937
Investeringar i markanläggningar	<u>-21 305 600</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-16 937 996	-1 105 937
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	10 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>10 500 000</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	597 352	-3 106 433
Likvida medel vid årets början	1 428 695	4 535 129
Likvida medel vid årets slut	2 026 047	1 428 695

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

**HSB Bostadsrättsförening Samsö 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 enligt en avskrivningsplan med 1 % per år som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5-25 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. Minimiavsättning 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 44 341 882 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	213 000	209 529
Sociala kostnader	50 883	45 114
	<u>263 883</u>	<u>254 643</u>
Revisorer		
Föreningsvald	8 560	8 200
Övriga förtroendevalda/anställda		
Pensionskostnader och förpliktelser	450	250
	<u>450</u>	<u>250</u>
Totalt	<u>272 893</u>	<u>263 093</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm**

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 533 144	9 655 382
Hyror	2 786 966	2 748 411
Övriga intäkter	452 730	721 779
Bruttoomsättning	<u>13 772 840</u>	<u>13 125 572</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-405 262	-47 935
Hyresförluster	-406	-9
	<u>13 367 172</u>	<u>13 077 628</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	300 793	301 033
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 312 091	719 895
Reparationer	1 151 554	1 357 129
El	667 873	581 194
Uppvärmning	3 141 797	2 625 515
Vatten	369 174	368 420
Sophämtning	149 786	144 886
Fastighetsförsäkring	150 153	145 911
Kabel-TV	277 215	280 148
Övriga avgifter	462 374	453 375
Förvaltningsarvoden	570 233	471 301
Tomträttsavgäld	141 042	1 085 200
Övriga driftskostnader	795 437	666 571
	<u>9 489 522</u>	<u>9 200 577</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	524 991	525 000
Om- och tillbyggnad	663 942	695 237
	<u>1 188 933</u>	<u>1 220 237</u>
Not 4 Jämförelsestörande poster		
Utrangering anläggningstillgång	5 851 273	0
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 002	7 170
Ränteintäkter skattekonto	456	18
Övriga ränteintäkter	1 117	12 432
	<u>4 575</u>	<u>19 619</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 227 737	1 135 557
Övriga räntekostnader	2 571	11 185
	<u>1 230 308</u>	<u>1 146 742</u>

**HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	65 005 997	63 900 060
Avyttringar/utrangeringar	-5 891 690	0
Årets investeringar	0	1 105 937
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>59 114 307</u>	<u>65 005 997</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 200 836	-13 980 599
Årets avskrivningar	-1 188 933	-1 220 237
Avyttringar/utrangeringar	1 524 086	0
Utgående avskrivningar	<u>-14 865 683</u>	<u>-15 200 836</u>
Bokfört värde	44 248 623	49 805 160
Taxeringsvärde		
Byggnader	101 000 000	85 800 000
Mark	27 429 000	19 829 000
	<u>128 429 000</u>	<u>105 629 000</u>
Not 8 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	28 339	28 339
Årets investeringar mark	21 305 600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>21 333 939</u>	<u>28 339</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 339	-28 339
Utgående avskrivningar	<u>-28 339</u>	<u>-28 339</u>
Bokfört värde	21 305 600	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Bostadsrätter		
Lägenhetsnummer 226	7 600	7 600
Lägenhetsnummer 227	7 600	7 600
	<u>15 200</u>	<u>15 200</u>
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	2 076	0
Skattekonto	457	1
Momsfordran	18 231	0
	<u>20 764</u>	<u>1</u>

**HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm**

Noter	2010-12-31	2009-12-31			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Kista Sopsug	95 166	97 866			
Bredbandsbolaget	112 500	112 500			
HSB Stockholm	124 053	231 878			
Fastighetsförsäkring	210 405	150 153			
Bild At Se	73 373	70 230			
At Installation	6 808	6 709			
Tomträttsavgälder	0	271 300			
Stockholm Vatten	0	14 800			
Webbforum	0	4 875			
	622 305	960 311			
Not 13 Kassa och bank					
Nordea	1 034 248	175 375			
	1 034 248	175 375			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 742 800	3 024 800	5 291 837	0	-3 392 698
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-2 951 371	-441 327	3 392 698
Årets resultat					6 447 704
Belopp vid årets slut	1 742 800	3 024 800	2 340 466	-441 327	6 447 704
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea AB	39788543073	2,59%	2011-02-16	31 000 000	0
Swedbank hypotek	2759510452	2,75%	2011-03-28	21 000 000	0
				52 000 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					52 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					52 000 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Depositioner				92 421	92 421
Skattemyndigheten				2 382	2 382
Moms				0	76 902
Källskatt				0	39 608
				94 803	211 313

**HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	30 999	134 145
Förutbetalda hyror och avgifter	720 509	1 472 413
Städkostnader	14 950	0
Fortum el	94 000	61 986
Fjärrvärme	490 540	335 479
Grovsopor	13 235	10 473
Revision	16 000	15 000
Arvode revisor	9 000	9 000
Arbetsgivaravgifter	0	22 907
Snöröjning	0	32 873
	1 389 233	2 094 276

Stockholm, den

.....
Anders Wiktorsson.....
Eva Parissay.....
Farid Shirvani.....
Gun Lundell.....
Lena Källman.....
Paul Staffas.....
Paz Gunnarsson.....
Sorina Vuletić.....
Ulla Hård af Segerstad

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor.....
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm

Organisationsnummer 716416-3904

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Samsö 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 revisions sed 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

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor