

Foto: Dan Waltin

ÅRSREDOVISNING 2011

HSB Brf Margretelund



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening – vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättshavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 716417-9439

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Margretelund i Stockholm

Org.nr: 716417-9439

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31
MN

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2011

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING MARGRETELUND, nr 253 i STOCKHOLM

Organisationsnummer: 716417-9439

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Margretelund nr 253 i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under 2011-01-01 – 2011-12-31.

A. ORGANISATION

Medlemmar

Föreningen består av 28 bostadsrätter och har 48 medlemmar.

Styrelse

Styrelseledamöterna är för denna period antingen valda på 1 eller 2 år. Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter:</u>		Vald år	Tid	Vald till
Pär Skogh	Ordförande	2010	2 år	2012
Per Pettersson	Kassör	2011	1 år	2012
Josefin Waltin	Sekreterare	2010	2 år	2012
Mattias Larsson		2011	2 år	2013
Birgitta Jenssen	HSB-representant, avgått under året			

Suppleanter:

Else Oleskog		2011	1 år	2012
Irene Ahlfors (Adjungerad)		2010	2 år	2012

Av stämman beslutat arvode för styrelsen uppgick till sammanlagt 40 000 kronor.

Revisorer

Revisor och revisorsuppleant har varit valda på en mandattid av 1 år. Föreningens ordinarie revisor har varit Björn Ohlson, som tillsammans med revisor utsedd av HSB har granskat förvaltning och räkenskaper. Revisorssuppleant har varit Susann Jensen Engström.

Av stämman beslutat arvode till av stämman vald revisor uppgick till 2 000 kronor.

Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Susann Jensen Engström (sammankallande), Kristina Ohlson, Martin Nygård och Renée Bersani.

B. FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Stämman ska ta ställning till resultatet och hur avsättning till och uttag ur fond för yttre underhåll skall ske. Styrelsen lämnar därför nedan ett förslag till resultatdisposition.

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 307 413
Årets resultat	- 585 792
	<hr/> 721 621

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 738 446
Överföring till yttre underhållsfond	400 000
Balanserat resultat	<hr/> 1 060 067
	721 621 _{MW}



C. VERKSAMHET

Följande större aktiviteter har ägt rum under 2011 i Brf Margretelund:

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-04-27. Styrelsen har haft 11 ordinarie protokollförda möten.

Styrelsearbete

Styrelsen har, förutom det ordinarie styrelsearbetet, arbetat speciellt med följande verksamhetsområden:

- Per Pettersson har varit projektledare för ommålningen av hus F samt snickeridetaljer på ett antal andra hus
- Per Pettersson har varit projektledare för renovering och ommålning av E-husets södergavel
- Per Pettersson har ansvarat för uppdatering av underhållsplanen
- Else Oleskog har varit styrelsens kontaktperson med markvårdsgruppen
- Else Oleskog har haft kontakt med Bromma flygplats inför ett eventuellt byte till treglasfönster med bättre ljudisolering för bostäder där dygnsmedelbullernivån övergår en viss gräns
- Pär Skogh har varit projektledare för arbetet med att installera snörasskydd ovanför altanerna samt en entré i radhusen
- Pär Skogh har ansvarat för uppdatering av ^{Sandviks} Svartviks-detaljplan efter tidigare bygglovsansökan och ansökan om ytterligare en handikapparkering i området

Arbetsgrupp, ansvarsområden och enskilda insatser

Utöver det arbete som bedrivits i styrelsen har följande personer bidragit till föreningens verksamhet under 2010.

Markvårdsgruppen, under 2011 bestående av Hasse Edsman och Gunnar Johansson har ansvarat för föreningens markvårdsplan. Dessutom har Hasse Edsman och Björn Ohlson arbetat med att ta fram ett förslag på markvårdsavtal som därefter blivit godkänt av både styrelsen och leverantören Riksbyggen.

Björn Ohlsson har varit projektledare för arbetet med dränering framför radhusen.

För vissa uppgifter inom föreningen finns medlemmar utsedda som ansvarar för ett område eller utför olika uppgifter inom föreningen. Det gäller bland annat ansvar för tvättstugan - Irene Ahlfors, gula garaget - Björn Ohlson, mark- och trädvård - Gunnar Johansson, avfall och sopsortering - Stina Ohlson, belysning och elarbeten - Christina Ehneström, grannsamverkan - Björn Ohlson, brandansvarig - Anders Johansson samt garageportar - Hans Lindgren.

Höst- och vårstädningar har med gott resultat genomförts av föreningens medlemmar.

Det är mycket värdefullt med dessa arbetsinsatser som bidrar till en välskött förening som i sin tur ger en bra boendemiljö. Det är också en avlastning för styrelsen som har många andra betungande uppgifter.

Information

Skriftlig information till medlemmarna har löpande delgivits genom notiser på föreningens hemsida, www.brfmargretelund.se. De medlemmar som inte har tillgång till internet har fått utskrifter i sina brevlådor eller kunnat läsa uppsatta anslag.

Medlemmarna uppmanas att med jämna mellanrum läsa information på Föreningens hemsida som styrelsen hoppas ska vara ett levande forum som ska bidra till trivseln i Föreningen. Där

rw

finns också en mängd viktig referensinformation, som t ex föreningens olika policys och praktiska tips kring energibesparing mm.

Periodiskt och löpande underhåll och förbättringar

Under verksamhetsåret genomfördes följande fastighetsunderhåll och förbättringsarbeten:

Hus

- Snörasskydd har installerats ovanför radhusens altaner och en entré
- E-huset har fått en ansiktslyftning på sydsidan
- F-huset har målats
- Utanför radhusen har plattor lagts om och dräneringsarbete genomförts
- Nr 54 har genomgått en vatten- och mögelskadesanering

Vägar

- En del gårdsplaner har fått nytt grus
- Skyltar har satts upp om hundrastningsförbud och parkeringsförbud
- Föreningen har anlagt två handikapplatser, en på var sida om Gula Garaget. Ytterligare en handikapplats är inplanerad.

Mark

Årligt markunderhåll omfattande slåtter har återigen genomförts.

Under hösten utfördes brandskyddskontroll av de rökkanaler som betjänar eldstäderna i föreningens lägenheter. Kontrollen resulterade i ett par anmärkningar som ännu inte åtgärdats men kommer att behöva åtgärdas under 2012. Tre lägenheter var inte tillgängliga då kontrollen utfördes och för dessa gäller eldningsförbud till dess att de är kontrollerade.

Trivsel

Föreningen hade återigen en välbesökt höstfest i september med inhyrd kock som tillagade helstekt spädgris. Tillställningen var mycket lyckad och avslutades fram på småtimmarna. Vår grannförening Storspoven var inbjudna men meddelade att de satsar på 2012 års tillställning då alltför många av deras medlemmar var bortresta.

Avtal

Föreningen har avtal med HSB för den ekonomiska förvaltningen samt fakturahantering via webben samt viss teknisk förvaltning. Föreningen har HSB fastighetsförsäkring.

Snöröjning och sandning utfördes under säsongen 2010/2011 av Tylömarks och säsongen 2011/12 av HSB och samordnas delvis med Storspoven. Vi har avtal med Takjour AB för avrop av taks-kottning.

För elförsörjningen har föreningen avtal med Telje Energi och med Fortum för distributionsnätet.

För underhåll av garageportarna anlitas Crawford. Avtal om kabel-TV finns med ComHem AB.

Föreningen förhandlade med Riksbyggen om ett avtal som innefattar ett grundåtagande för markvård samt tilläggstjänster mot avrop. Avtalet förväntas vara på plats 2012.

Hämtning av sorterade sopor för återvinning sker enligt avtal med SITA. Hushållssopor hämtas av Stockholms Renhållningsförvaltning på entreprenad med Liselotte Löf. Hämtning av elektronikskrot görs av Hellstens.

MN

Irene Ahlfors utför städning av tvättstugan.

Drift- och underhållskostnader av garaget bekostas av Brf Margretelund men Storspoven faktureras årligen för sin andel. Snöröjningskostnad och vägunderhåll faktureras Sportfiskeförbundet för deras andel.

Ekonomi

Årets resultat på -585 792 kr är något lägre än föregående års resultat på -747 808 kr, men samtidigt ett betydligt större underskott än det budgeterade underskottet på -434 803 kr för 2011. Anledningen till att budgeten inte kunde hållas är huvudsakligen några oförutsedda utgifter som taksfattning, vattenförbrukningen och renovering av E-husets södra gavel som innebär att kostnaden för det planerade underhållet blev betydligt större än förväntat.

Kostnaden för snörenhållning uppgick till totalt 169 372 kr, fördelat på 153 363 kr för taksfattning och 16 009 kr för plogning och sandning av vägarna. Motsvarande totalkostnad för 2010 var 86 645 kr och 2009 var kostnaden för snörenhållning 47 275 kr. Budgeten för 2011 låg på 80 000 kr. Kostnaden för snörenhållning redovisas under drift, fastighetsskötsel och lokalvård.

Utgiften för vatten på 59 445 kr är också betydligt högre för 2011 jämfört med 2010 års kostnad på 26 786 kr. Skillnaden förklaras med dels en betydligt högre vattenkonsumtion än tidigare år och dels att vi faktureras varannan månad mot en preliminär förbrukning baserad på föregående år och justeras mot en faktisk avläsning som görs i juli månad. Eftersom den faktiska förbrukning var nästan 4000 m³ över den preliminära förbrukningen som vi fakturerats mot innebär det i praktiken att en del av 2011 års kostnad för vatten egentligen härrör från 2010 års vattenförbrukning.

När det gäller kostnaden för el är utfallet betydligt lägre än föregående år, 98 083 kr för 2011 jämför med 128 167 kr för föregående år. Anledningen till att elkostnaden minskat är en kombination av att föreningen fått ett förmånligare avtal genom byte av elleverantör och en lägre energikonsumtion jämfört med 2010 års förbrukning.

Det planerade underhållet för 2011 var budgeterat till 500 000 kr medan utfallet blev betydligt högre, 738 446 kr. Det som låg i underhållsplanen för 2011 och som budgeten grundade sig på var att göra om dräneringen och lutningen på stenplattorna utanför husen X, Y och Z, samt målning av F-huset samt fönsterkarmar/ramar och ytterdörrar på G-huset. Även byte och målning av rötskadad panel på Y-huset och verandorna på M, L och H-huset var inräknat i budgeten. När det gäller verandorna blev endast en liten del av det planerade arbetet utfört då det våren 2011 upptäcktes att ytskiktet på E-husets södra gavel på kort tid hade försämrats renovering av gaveln prioriterades på bekostnad av verandorna. Målning av E-husets södra gavel som låg i underhållsplanen för 2012 tidigarelades och är huvudorsaken till att budgeten för det planerade underhållet inte kunde hållas.

Styrelsen valde också att tidigarelägga åtgärden att förse X, Y och Z-huset med snökrasskydd där sådana saknades först och främst ur ett säkerhetsperspektiv men också för att minska behovet av taksfattning och på så sätt hålla nere driftkostnaden kommande snörika år. Denna utgift fanns inte heller med i budgeten för det planerade underhållet.

Kostnaden för dränering och omläggning av plattor utanför X, Y och Z-huset uppgick till 68 350 kr.

MW

Målningsarbetet på F-huset slutade på 222 008 kr inklusive kostnader för byggställningen. Därtill tillkommer en kostnad på 31 875 kr för byte av rötskadad panel och uppsättning av droppnäsa i plåt.

Kostnaden för det kvarstående målningsarbetet på G-huset, fönster, ytterdörrar och verandor uppgick till 19 550 kr.

Den totala kostnaden för målning och renovering av E-huset blev 309 533 kr, där byte av träpanel står för merparten av kostnaden på 219 558 kr. Målning av fasaden kostade 66 475 kr och byggställningen 23 500 kr.

Kostnaden för Snörasskydd på X,Y och Z-huset uppgick till 55 000 kr.

Räntekostnaderna för 2011 på 356 143 kr är en ökning med drygt 100 000 kr jämfört med 2010 års räntekostnader. Ca 2/3 av föreningens lån har rörlig ränta (3 mån. ränta) och den successiva höjningen av reporäntan under 2010 har inneburit att föreningens räntekostnader gått upp under 2011. Vid ingången av 2011 låg räntan på de två lånen med rörlig ränta på 2,44 respektive 2,59 % och i slutet av året hade de stigit till 3,45 respektive 3,62 %..

Genomsnittsräntan på föreningens totala lånebelopp var under 2011 ca 3,42 %.

Lånet med en bunden ränta på 3,57 % har amorterats ner med 100 000 kr i enlighet med låneavtalet. Därutöver har inga ytterligare amorteringar gjorts.

Under året har styrelsen undersökt förutsättningarna att binda ett av de två rörliga lånen med en bindningstid på 3-7 år. Anledningen till det är att bindningstiden på det lån som vi har bunden ränta på och som vi också amorterar av går ut september 2013. Räntevillkoren som föreningen erbjöds var inte tillräckligt attraktiva och styrelsen beslutade att ligga kvar med 2/3 rörligt. Arbetet med att binda en del av den rörliga delen kommer att fortgå under 2012.

Det förebyggande planerade underhållet på föreningens fastigheter är mitt inne i en intensiv period och det planerade underhållet kommer troligen att vara den enskilt största posten ytterligare 5 år framåt. Behovet av underhåll har inneburit att föreningens likvida medel har drastiskt minskat de 3 senaste åren. För att kunna fortsätta med den underhållsplan som ligger beslutade styrelsen att höja avgiften med 3 % fr.o.m. januari 2012. Kostnaden för det planerade underhållet är svårbedömt och det är möjligt att det kommer att krävas ytterligare någon/några avgiftshöjningar i nivå med den som nyligen gjordes.

Planerade aktiviteter under 2012

- Fortsättning på renovering och ommålning av övriga sidor på E-huset
- Översyn av fönster på radhusens syd- och sydvästsidor
- Undersökning av stammar i gamla hus med krypgrund
- Åtgärda anmärkningar från brandskyddskontrollen
- Markvårdsarbete
- Förändring av hantering av matavfall

Nya medlemmar

Vi hälsar familjen Moberg/Hjälte i nummer 54 välkomna till Brf Margretelund!

MW

**HSB Bostadsrättsförening Margretelund i Stockholm**

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 809 522	1 772 480
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-773 881	-974 864
Planerat underhåll		-738 446	-776 811
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-63 936	-58 148
Avskrivningar	Not 3	-464 427	-464 427
Summa fastighetskostnader		<u>-2 040 690</u>	<u>-2 274 250</u>
Rörelseresultat		-231 168	-501 769
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	1 519	2 118
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-356 143	-248 157
Summa finansiella poster		<u>-354 624</u>	<u>-246 039</u>
Årets resultat		-585 792	-747 808

MN

**HSB Bostadsrättsförening Margretelund i Stockholm****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6

18 009 301

18 403 901

Mark och markanläggningar

Not 7

5 375 853

5 445 680

23 385 15423 849 581*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8

500500

500

500

Summa anläggningstillgångar

23 385 65423 850 081**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

121

4 299

Avräkningskonto HSB Stockholm

211 588

488 815

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

92 136

62 524

303 845555 638

Kassa och bank

Not 10

0

1 000

Summa omsättningstillgångar

303 845556 638**Summa tillgångar****23 689 499****24 406 719**

MN

**HSB Bostadsrättsförening Margretelund i Stockholm****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

6 000 001

6 000 001

Kapitaltillskott

5 600 030

5 600 030

Underhållsfond

385 459

762 270

11 985 490

12 362 301*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 307 413

1 678 410

Årets resultat

-585 792

-747 808

721 621

930 602

Summa eget kapital

12 707 111

13 292 903**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 12

10 400 000

10 500 000

Leverantörsskulder

80 336

49 260

Skatteskulder

17 456

4 263

Fond för inre underhåll

153 569

182 120

Övriga skulder

Not 13

1 485

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

329 542

378 172

Summa skulder

10 982 388

11 113 815**Summa eget kapital och skulder**

23 689 499

24 406 719**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

16 320 000

22 701 000

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

22 701 000

22 701 000

Ansvarsförbindelser

Föreningsavgäld

Inga

Inga

MN

**HSB Bostadsrättsförening Margretelund i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-585 792	-747 808
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	464 427	464 427
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-121 365</u>	<u>-283 381</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 434	39 594
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-31 428</u>	<u>-426 705</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-178 227</u>	<u>-670 492</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
Årets kassaflöde	-278 227	-770 492
Likvida medel vid årets början	489 815	1 260 306
Likvida medel vid årets slut	211 588	489 815

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

MW

**HSB Bostadsrättsförening Margretelund 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

Byggnader avskrivs med 1,5% årligen, ombyggnader avskrivs med 10% samt markanläggning med 2% per 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 12 096 387kr.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Under året utbetalda arvoden förtroendevalda	40 000	60 000
Sociala kostnader	10 560	17 359
	<u>50 560</u>	<u>77 359</u>
Revisorer		
Föreningsvald	0	2 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	7 200	3 600
Sociala kostnader	2 262	368
	<u>9 462</u>	<u>3 968</u>
Totalt	<u>60 022</u>	<u>83 327</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Margretelund i Stockholm**

Noter 2011-01-01
2011-12-31 2010-01-01
2010-12-31

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	1 517 424	1 517 424
Hyror	236 600	239 400
Övriga Intäkter	56 898	19 856
Bruttoomsättning	<u>1 810 922</u>	<u>1 776 680</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-1 400	-4 200
	<u>1 809 522</u>	<u>1 772 480</u>

Not 2 Drift

Personalkostnader	60 022	83 327
Fastighetskötsel och lokalvård	193 326	150 966
Reparationer	158 661	208 102
El	98 083	128 167
Vatten	59 445	26 786
Sophämtning	39 798	68 572
Fastighetsförsäkring	22 598	22 598
Kabel-TV	24 473	23 711
Övriga avgifter	375	0
Förvaltningsarvoden	69 372	105 414
Övriga driftskostnader	47 728	157 220
	<u>773 881</u>	<u>974 864</u>

Not 3 Avskrivningar

Byggnader	334 600	334 600
Om- och tillbyggnad	60 000	60 000
Markanläggningar	69 827	69 827
	<u>464 427</u>	<u>464 427</u>

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 294	1 383
Ränteintäkter skattekonto	0	-18
Specialinlåning	0	638
Övriga ränteintäkter	225	115
	<u>1 519</u>	<u>2 118</u>

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	356 143	248 005
Övriga räntekostnader	0	152
	<u>356 143</u>	<u>248 157</u>

MN

**HSB Bostadsrättsförening Margretelund i Stockholm**

Noter	2011-12-31	2010-12-31
-------	------------	------------

Not 6 Byggnader och ombyggnader

Ingående anskaffningsvärde	22 906 692	22 906 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 906 692	22 906 692
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 502 791	-4 108 191
Årets avskrivningar	-394 600	-394 600
Utgående avskrivningar	-4 897 391	-4 502 791
Bokfört värde	18 009 301	18 403 901
Taxeringsvärde		
Byggnader	31 304 000	29 000 000
Mark	18 390 000	18 200 000
	49 694 000	47 200 000

Not 7 Mark och markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde mark	3 200 000	3 200 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 491 345	3 491 345
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 691 345	6 691 345
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 245 665	-1 175 838
Årets avskrivningar	-69 827	-69 827
Utgående avskrivningar	-1 315 492	-1 245 665
Bokfört värde	5 375 853	5 445 680

Not 8 Aktier, andelar och värdepapper

Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring	23 622	0
Ekonomiförvaltning	17 896	17 296
Fodran grannförening garagekostnader	18 621	13 358
Fodran kunder	22 514	22 596
Övriga fordringar	9 483	9 274
	92 136	62 524

Not 10 Kassa och bank

Handkassa	0	1 000
	0	1 000

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Kapital-tillskott	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 000 001	5 600 030	762 270	1 678 410	-747 808
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-376 811	-370 997	747 808
Årets resultat					-585 792
Belopp vid årets slut	6 000 001	5 600 030	385 459	1 307 413	-585 792

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2751896230	2,59%	2012-02-15	3 700 000	0
Swedbank	2751896271	3,57%	2013-08-26	3 050 000	100 000
Swedbank	3758243491	2,44%	2012-03-30	3 650 000	0
				10 400 000	100 000

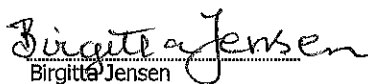
**HSB Bostadsrättsförening Margretelund i Stockholm**

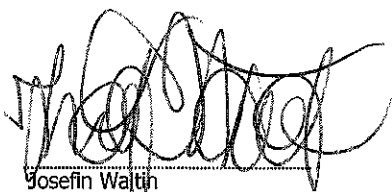
Noter	2011-12-31	2010-12-31
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		10 300 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		9 900 000

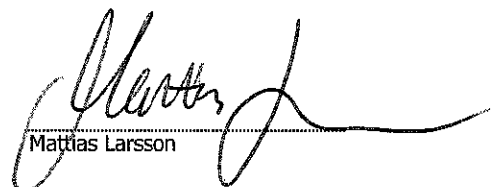
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	1 485	0
	1 485	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	34 997	30 595
Förutbetalda hyror och avgifter	202 177	195 558
Upplupna arvode	42 000	65 600
Upplupna arbetsgivaravgifter	19 568	19 568
Snörenehållning	0	15 771
El	8 352	36 634
Revision	7 306	6 725
Övriga köpta tjänster	10 455	0
Övriga upplupna kostnader	4 687	7 721
	329 542	378 172

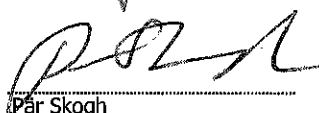
Stockholm, den 22/3 - 2012


 Birgitte Jensen

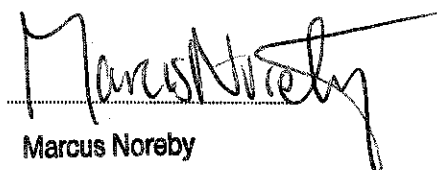

 Josefin Waltin


 Mattias Larsson


 Per Petterson


 Per Skogh

Min revisionsberättelse har 2012-04-04 lämnats beträffande denna årsredovisning

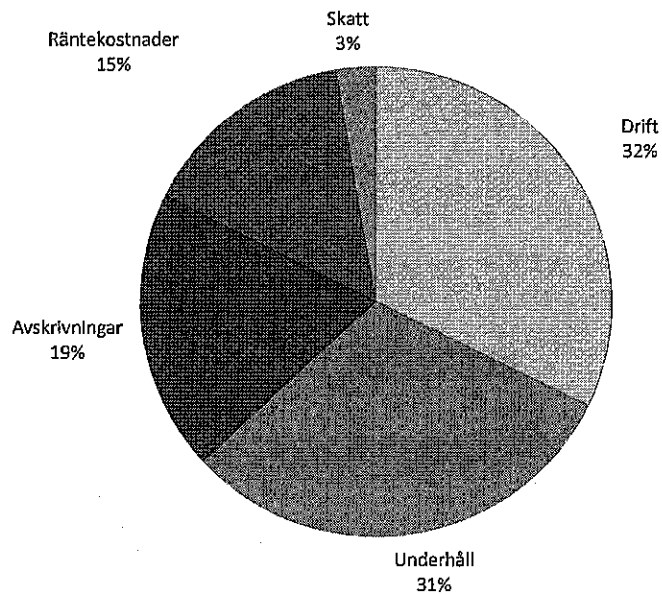

 Marcus Noreby

BoRevision AB
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

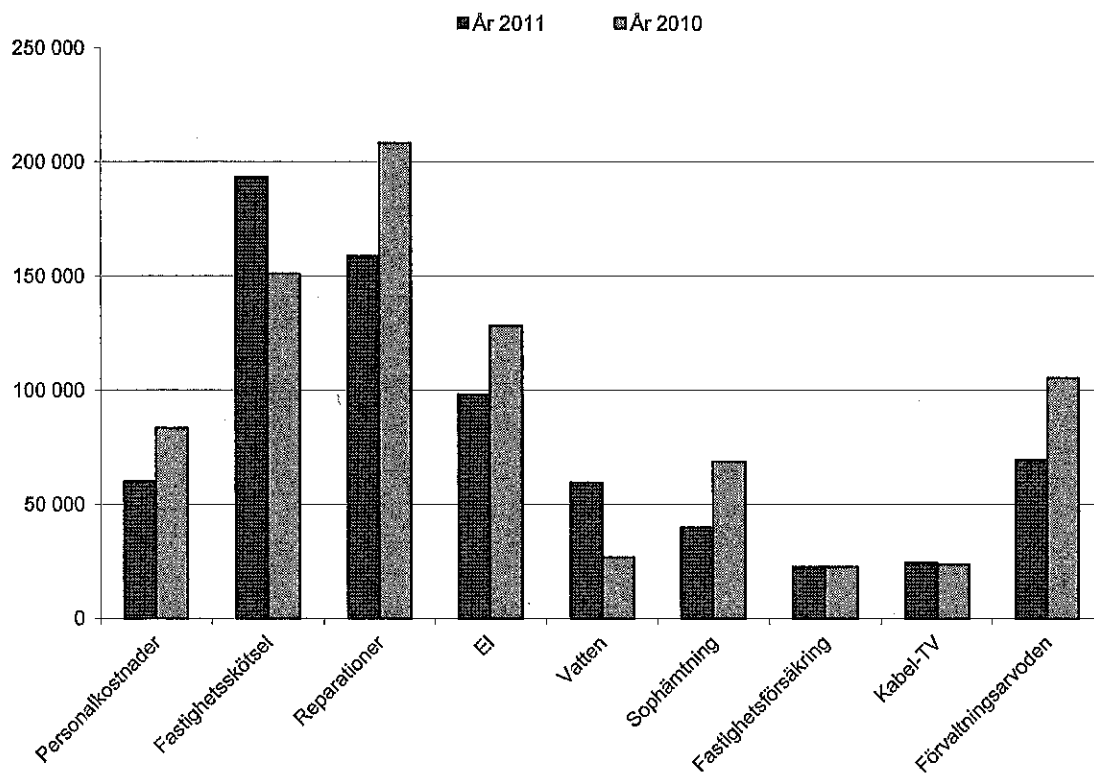


HSB Bostadsrättsförening Margretelund i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Margretelund i Stockholm

Organisationsnummer 716417-9439

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Margretelund 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 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 Margretelund 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.

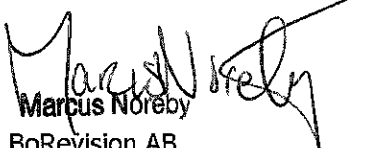
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 4/4 - 2012


Marcus Nörey
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)



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 LÄGENHETS- UNDERHÅLL, 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 tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser. Det här systemet används inte vid nyproduktion idag och det är få föreningar som har det kvar.