



Bostadsrättsföreningen

**Förmannen**

# Årsredovisning 2010

[www.formannen.net](http://www.formannen.net)





Org Nr: 702000-7097

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm

Org.nr: 702000-7097

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

Ufcw  
e Ca hr  
B

## HSB BRF FÖRMANNEN I STOCKHOLM

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Förmannen i Stockholms (org.nr. 702000-7097) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01-2010-12-31.

### Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades 1938-11-13, registrerades 1940-12-18 och har efter renovering nytt värdeår 1993. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna:

Lindaren 2	Björkbacksvägen 10-12
Lindaren 3	Björkbacksvägen 16-18
Avläsaren 3	Björkbacksvägen 24-26
Avläsaren 4	Björkbacksvägen 28-30
Avläsaren 5	Björkbacksvägen 32-34
Avläsaren 6	Björkbacksvägen 36-38
Avläsaren 7	Björkbacksvägen 40-42
Avläsaren 8	Björkbacksvägen 44-46
Avläsaren 9	Björkbacksvägen 48-50
Svarvaren 2	Granbacken 7-9
Förmannen 2	Granbacken 16-18
Förmannen 3	Tallbacksvägen 11-13
Förmannen 4	Tallbacksvägen 7-9
Förmannen 5	Tallbacksvägen 3-5
Förmannen 6	Lindstigen 1-7
Förmannen 7	Granbacken 2-10

Sammanlagt 37 portar med 223 lägenheter upplåtna som bostadsrätt.

### Medlemmar

Förutom HSB Stockholm, HSB Stockholms styrelseledamöter och suppleanter har föreningen 223 medlemmar. Under räkenskapsåret har 22 lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

### Föreningsfrågor

Föreningen har haft en ordinarie stämma, 2010-04-15 då 29 röstberättigade medlemmar närvarade.

### Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie ledamöter*

Olof Larde	Ordförande
Catharina Nilsson	Vice ordförande
Per Clarin	Ekonomi
Kristin Frilund	Sekreterare
Hugo Lindberg	HSB representant

### *Suppleanter*

Cyrus Swire  
Andrea Erlandsson  
Synnöve Severyd

Vid kommande föreningsstämma står följande medlemmar i tur att avgå eller väljas om:

Olof Larde  
Kristin Frilund  
Cyrus Swire  
Synnöve Severyd

### **Firmatecknare**

Föreningens firmatecknare har varit Olof Larde, Catharina Nilsson, Per Clarin samt Kristin Frilund, två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Filippa Bylander (ord) och Mattias Kullmann (suppl) samt Borevision AB; av HSBs riksförbund utsedd revisor.  
Båda är valda på ett år

### **Valberedning**

Sedan föregående föreningsstämma 2008-02-14 har valberedningen bestått av Ann Lundberg, Per Hallsmark samt Martina Brodin.  
Alla valda på ett år.

### **Ombud vid distriktsstämma**

Styrelsens ordinarie ledamöter har varit föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholms distrikt 8. Suppleanter har varit styrelsens suppleanter.

### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-15. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda ordinarie sammanträden.

### **Anställda**

Föreningen har inte haft några anställda.

### **Arvoden och ersättningar**

Arvoden till förtroendevalda har utgått med 98 350kr exklusive sociala avgifter.

### **Fastigheterna**

- Några torktumlare bytta
- Storstädning av gemensamma utrymmen
- Ökad frekvens av städning av tvättstugor och bastuar
- Arbete för att sänka radonhalten i de lägenheter som hade för höga värden
- Ny hemsida skapad
- Visst nytt möblemang i föreningslokalen
- Upprättat ny markskötselplan efter kritik mot skötseln

### **Framtida underhåll**

Styrelsen följer en 20-årig underhållsplan som revideras kontinuerligt. I den föreslås nu underhållsarbeten av yttre trädetaljer som dörrar och dyligt. Förutom dessa periodiskt återkommande åtgärder utför vi grundrenoveringar i den takt som vår ekonomi tillåter.

- Trä- och ståldörrar byte/om målning.
- Genomgång/byte av torkskåp och torktumlare.
- Grundrenovering av en till två fastigheter.
- Renovering av asfaltytan vid Lindstigen 1-7

### **Årsavgifter och hyror**

Inga förändringar är gjorda.

### **Studieverksamhet**

Ingen studieverksamhet under året.

### **Ekonomi**

HSB har skött fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel och markskötsel. Föreningen har avtal med Com Hem AB för kabel-TV och Internet samt även föreningens fastighetsnät.

Städning inom fastigheterna har skötts av Svenska städgruppen AB.

Ekonomi har skötts av HSB Stockholm enligt avtal.

Ekonomiavtalet har omförhandlats inför 2011

Föreningen är försäkrad i HSB.

Föreningens största enskilda utgift är uppvärmning.

Om föreningens lån se nedan.

### **Ränteswap**

Under året har föreningens ränteswapar villkorsändrats. Inför de framtida förväntade räntehöjningarna förlängdes löptiderna på lånen samtidigt som räntorna sänktes.

Åtgärden kommer att ge en minskad räntekostnad (på dessa lån) med drygt 300000kr det kommande året.

### **Förväntad framtida utveckling**

Budget för 2011.

Budget visar på ett utfall efter finansiella poster på 346 000 kr.

Under verksamhetsperioden görs ingen avsättning till yttre fond.

Ett lån på drygt 12Mkr kommer att sättas om.

## Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond (Balanserat resultat)	1 070 011
Arets resultat (inkl. Underhållskostnad)	198 729
	<hr/>
	1 268 740

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 70 500
Avsättning till yttre fond enligt budget	700 000
Balanserat resultat	639 240
	<hr/>
	1 268 740

6



Org Nr: 702000-7097

**HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2010-01-01 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 2009-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>9 963 649</b>	<b>9 860 163</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-5 957 907	-5 457 102
Planerat underhåll		-74 500	-2 366 578
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-299 584	-303 114
Avskrivningar	Not 3	-1 016 346	-1 016 345
Summa fastighetskostnader		-7 348 337	-9 143 139
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 615 312</b>	<b>717 024</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	77 845	141 687
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 494 428	-2 159 003
Summa finansiella poster		-2 416 583	-2 017 317
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>198 729</b>	<b>-1 300 293</b>
Inkomstskatt		0	-28 870
<b>Årets resultat</b>		<b>198 729</b>	<b>-1 329 163</b>

ca  
70  
av llf  
a h  
Cla

**HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6	<u>48 072 551</u>	<u>49 088 897</u>
	48 072 551	49 088 897

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 7	<u>700</u>	<u>700</u>
	700	700

Summa anläggningstillgångar

<u>48 073 251</u>	<u>49 089 597</u>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar**

Bostadsrätter

Not 8	1 340	1 340
-------	-------	-------

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

19 879	3 584
--------	-------

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 245 443	1 558 597
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 9	19 278	200
-------	--------	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>421 454</u>	<u>452 496</u>
--------	----------------	----------------

2 706 054	2 014 877
-----------	-----------

Kortfristiga placeringar

Not 11	2 543 991	2 469 970
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 12	12 162	311 800
--------	--------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>5 263 547</u>	<u>4 797 987</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<b><u>53 336 798</u></b>	<b><u>53 887 584</u></b>
--------------------------	--------------------------

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like 'Lau', '70', 'a', 'Lau', and 'Lau'.





Org Nr: 702000-7097

**HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

*Bundet eget kapital*

Insatser

394 242

394 242

Upplåtelseavgifter

679 170

679 170

Underhållsfond

1 626 143

3 492 721

2 699 555

4 566 133

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 070 011

532 596

Årets resultat

198 729

-1 329 163

1 268 740

-796 567

Summa eget kapital

3 968 295

3 769 566

**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 14

47 188 678

47 568 986

Leverantörsskulder

537 247

517 713

Skatteskulder

0

31 323

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 642 578

1 999 996

Summa skulder

49 368 503

50 118 018

**Summa eget kapital och skulder****53 336 798****53 887 584****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

59 946 400

63 236 600

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

71 994 800

71 994 800

**Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "Cla", "W", "llt", "m", and "a".



Org Nr: 702000-7097

**HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2010-01-01 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 2009-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	198 729	-1 300 293
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 016 346	1 016 345
Inkomstskatt	0	-28 870
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 215 075</u>	<u>-312 818</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-78 352	-115 957
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-369 207	247 451
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>767 516</u>	<u>-181 324</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-380 308	-534 864
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-380 308</u>	<u>-534 864</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>387 208</b>	<b>-716 188</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 870 397</b>	<b>2 586 585</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 257 605</b>	<b>1 870 397</b>

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

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large signature and several smaller ones.

**HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning på byggnader**

Avskrivning sker med 1,5% på anskaffningsvärdet som grundar sig på anläggningens beräknade ekonomiska livslängd från och med bokslutet 2008-12-31. För övriga anläggningar sker avskrivning med 20 år.

**Avskrivning på inventarier**

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

**Inkomstskatt och underskottsavdrag**

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 uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 1 834 014 kronor.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden förtroendevalda	98 350	94 000
Sociala kostnader	28 631	26 619
	<u>126 981</u>	<u>120 619</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	5 500	5 500
<b>Totalt</b>	<u>132 481</u>	<u>126 119</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.



Org Nr: 702000-7097

**HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm**

Noter	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	9 738 252	9 738 252
Hyror	39 975	40 581
Övriga intäkter ( i övriga ingår 31 421 kronor korrigerig inkomstskatt tax 2010)	185 881	81 330
Bruttoomsättning	9 964 108	9 860 163
Hysesförluster	-459	0
	<b>9 963 649</b>	<b>9 860 163</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>	
Personalkostnader	141 276	131 237
Fastighetskötsel och lokalvård	1 088 845	899 587
Reparationer	362 667	243 826
El	384 956	400 910
Uppvärmning	2 191 190	2 134 125
Vatten	211 633	213 946
Sophämtning	267 299	260 500
Fastighetsförsäkring	60 775	51 005
Kabel-TV	136 298	133 768
Övriga avgifter	2 500	0
Förvaltningsarvoden	271 940	230 578
Tomträttsavgäld	620 575	545 664
Övriga driftskostnader	217 953	211 956
	<b>5 957 907</b>	<b>5 457 102</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>	
Byggnader	993 131	993 131
Om- och tillbyggnad	23 215	23 214
	<b>1 016 346</b>	<b>1 016 345</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 752	8 534
Ränteintäkter skattekonto	0	214
Ränteswap intäkter	0	31 703
Övriga ränteintäkter	75 093	101 236
	<b>77 845</b>	<b>141 687</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 202 541	1 473 717
Ränteswap kostnader	1 291 252	685 286
Övriga räntekostnader	635	0
	<b>2 494 428</b>	<b>2 159 003</b>

Handwritten signatures and initials: CW, LK, and other marks.

**HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	70 053 883	70 053 883
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 053 883	70 053 883
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 964 986	-19 948 641
Årets avskrivningar	-1 016 346	-1 016 345
Utgående avskrivningar	-21 981 332	-20 964 986
Bokfört värde	<b>48 072 551</b>	<b>49 088 897</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	109 345 000	97 836 000
Mark	60 264 000	45 237 000
	<b>169 609 000</b>	<b>143 073 000</b>
<b>Not 7 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Fonus	200	200
	<b>700</b>	<b>700</b>
<b>Not 8 Bostadsrätter</b>		
Bostadsrättslokal 229	1 340	1 340
	<b>1 340</b>	<b>1 340</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattefordringar	19 033	0
Skattekonto	245	200
	<b>19 278</b>	<b>200</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	0	0
Upplupna intäkter	0	0
HSB Stockholm	147 505	193 565
Fastighetsförsäkring	60 775	60 775
Kabel-TV	34 441	33 442
Tomträttsavgäld	171 525	152 750
Upplupna intäkter panter och överlåtelser	7 208	11 964
	<b>421 454</b>	<b>452 496</b>
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>	<b>Anskaffningsv.</b>	<b>Marknadsvärde</b>
Obligationsfond Mega och PM - FOND MEGA	2 543 991	2 429 453
	<b>2 543 991</b>	<b>2 429 453</b>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handkassa	2 792	2 792
Medlemskonto Fonus	440	384
Nordea	8 517	308 211
Swedbank	413	413
	<b>12 162</b>	<b>311 800</b>

Handwritten signatures and initials: Ufa, Lu, Ca, and a large signature at the top right.



## HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm

Noter 2010-12-31 2009-12-31

**Not 13 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	394 242	679 170	3 492 721	532 596	-1 329 163
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 866 578	537 415	1 329 163
Årets resultat					198 729
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>394 242</b>	<b>679 170</b>	<b>1 626 143</b>	<b>1 070 011</b>	<b>198 729</b>

**Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788503608	2,95%	2011-12-02	24 032 210	100 000
Swedbank	2652011558	1,43%	2011-02-25	12 364 540	0
Swedbank	2652011566	2,42%	2012-01-25	10 791 928	280 308
				<b>47 188 678</b>	<b>380 308</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 46 808 370

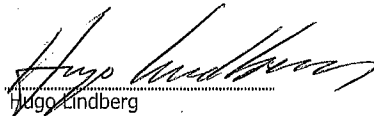
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 45 287 138

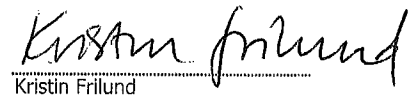
**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	241 088	204 760
Förutbetalda hyror och avgifter	792 175	775 024
Upplupet revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupen fjärrvärme	323 594	264 040
Svenska Städgruppen	19 083	17 958
Ragn Sells	2 158	2 186
VVS Analys	0	625 000
Upplupen beräknad elkostnad	19 307	35 963
Upplupen beräknad vattenkostnad	5 098	4 090
HSB Stockholm	30 688	20 350
BC-Bygg i Haninge AB	0	35 625
Upplupen ränta Swapar	194 387	0
	<b>1 642 578</b>	<b>1 999 996</b>

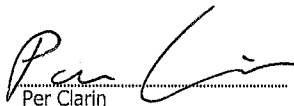
Stockholm, den .....

  
Catharina Nilsson

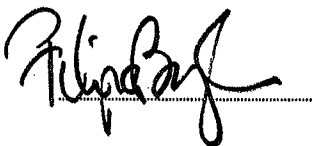
  
Hugo Lindberg

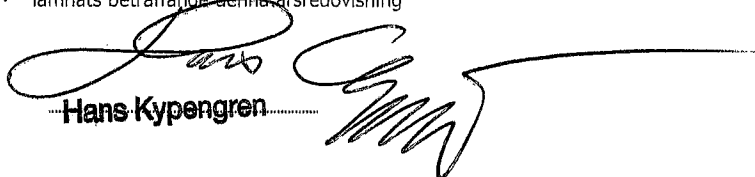
  
Kristin Frilund

  
Olof Larde

  
Per Clarin

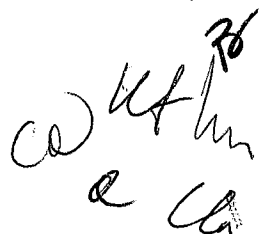
Vår revisionsberättelse har 17/2 2011 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Filip Berg

  
Hans Kypengren

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor





## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm

Organisationsnummer 702000-7097

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Förmannen 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 redovisnings sed 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 17 februari 2011

Av föreningen vald revisor

Hans Kypengren

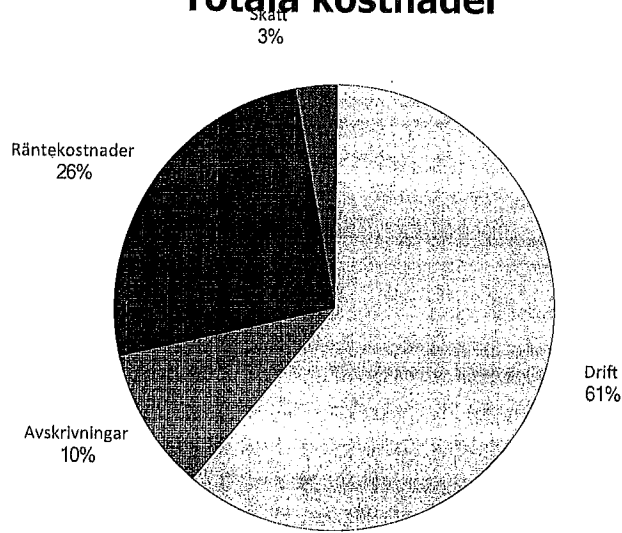
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader

