

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Älgen i Nynäshamn (712400-2002) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Älgen 7 och Grankotten 21 i Nynäshamn i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1948.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning i enlighet med föreningens underhållsplan utfördes i juni 2011.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2011-05-18. På stämman deltog 18 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 70 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Föreningen har under året avhållit en extrastämma 2011-11-21. Stämman hölls med anledning av att en styrelseledamot avgick 2011-12-31 och en ny ledamot skulle väljas in. Dessutom redovisades förslag från Nynäshamns kommun gällande markköp av föreningens mark. Stämman beslöt enligt liggande förslag. En diskussion hölls också gällande förändring av fastighetsskötsel.

Styrelse

Inger Johansson	ordförande
Lars-Åke Wallmark	vice ordförande
Ingalill Båth	sekreterare
Birgitta Johansson	ledamot t.o.m. 2011-12-31
Jeanette Engströmer	ledamot
Kim Gustafsson	ledamot fr.o.m 2011 -11-21
Conny Sandquist	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ingalill Båth och Jeanette Engströmer

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Åsa Karlsson med Samir Sadic som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lennart Larsson som sammankallande, samt Inez Granström.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representant(er) i HSB Södertörns fullmäktige har varit Ingalill Båth med Birgitta Johansson som suppleant.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 65 medlemslägenheter har under året 8 överlåtits.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
65	lägenheter (bostadsrätt)	3.868
7	lokaler (bostadsrätt)	257
5	lokaler (hyresrätt)	19
43	p-platser	

Förvaltning

Föreningens fastighetsskötsel har under året ombesörjts av egen anställd personal. Den tekniska och den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Södertörn. Trappstädning och inre renhållning har skötts av egen anställd personal.

Kostnaderna för föreningens förvaltning framgår av not 2.

Styrelsen har under året beslutat avsluta egen personal när det gäller inre och yttre underhåll till förmån för köp av tjänster genom entreprenörer.

Ekonomi

Resultat och ställning

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Resultat efter finansiella poster, tkr	-28,5	172,5	312,2	80,8	379,8
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	794,8	771,6	771,6	742,0	690,2
Vatten, kr/kvm	52,3	47,6	48,3	47,4	49,3
Elektricitet, kr/kvm	21,4	23,7	18,4	23,8	22,4
Värme, kr/kvm	147,1	162,5	150,7	142,0	136,4
Räntekostnad, kr/kvm	133,3	123,2	133,0	154,5	119,1
Fastighetslån, kr/kvm	3 265,0	3 258,9	3 326,7	3 249,8	3 319,5
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 023,2	941,0	744,6	702,0	696,6

Beräkningsgrund för nyckeltalen är fr.o.m. 2009 ändrad så att antal kvm baseras på aktuellt taxeringsbevis. Viss differens kan förekomma jämfört med tidigare år. I fastighetslånen/kvm ingår numera även kortfristig del.

Väsentliga händelser under året

Under året har förhandlingar hållits med Nynäshamns kommun gällande markköp. Kommunen har för avsikt att förändra stadsplanen på Skolgatan och Centralgatan. Förändringen görs för att anlägga cykelbanor och kommer att påverka föreningens egen mark och detta innebär bl.a. att föreningen kommer att försälja mark till Nynäshamn kommun.

Ombyggnad och underhåll

Under året har bytet av spill- och dagvattenledningarna färdigställts och därefter har målningsarbeten utförts på Skolgatan 2 och Centralgatan 18. Ommålning av tidigare gjort målningsarbete har också gjorts i tvättstugan på Centralgatan 24. Föreningen blev ålagd, av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, att genomföra omfattande åtgärder i skyddsrummet på Skolgatan 2 till en kostnad av 269,528 kronor. Trots dessa åtgärder utdömdes till sist skyddsrummet.

Aktiviteter

Under året har föreningen genomfört 2 allmänna städdagar som avslutats i gemenskap med korvgrillning och kaffe.

Avgifter och hyror

Avgiften höjdes med 3% för 2011.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Lägenhetsbesiktning har genomförts under hösten. Ett förbättrat teknikavtal har också tecknats för att bättre kunna följa energiförbrukningen.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2012

Fr.o.m. den 1 januari 2012 sker en höjning av avgiften med 4 % p.g.a. ökade driftskostnader.

Framtida underhåll

Inga stora åtgärder är planerade enligt underhållsplanen.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	299 463
Årets resultat	<u>-5 500</u>
	293 963

Styrelsen föreslår följande behandling av resultatet:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-247 414
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	296 090
Nytt Balanserat resultat	<u>245 287</u>
	293 963

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till 1 071 866 kronor.

Om redovisningsreglerna medgivit justeringar mot Fond för Yttre underhåll direkt i resultaträkningen, hade årets resultat uppgått till -54 176 kronor istället för det redovisade -5 500 kronor.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

HSB:s Brf Älgen i Nynäshamn

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 359 515	3 260 269
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 065 106	-1 850 522
Utfört underhåll		-247 414	-216 285
Fastighetsskatt		-93 110	-93 110
Avskrivningar	Not 3	-433 849	-419 520
Summa fastighetskostnader		-2 839 479	-2 579 437
Rörelseresultat		520 036	680 832
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	3 830	1 972
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-552 358	-510 315
Summa finansiella poster		-548 528	-508 343
Resultat efter finansiella poster		-28 492	172 489
Inkomstskatt	Not 6	22 992	0
Årets resultat		-5 500	172 489

HSB:s Brf Algen i Nynäshamn

Balansräkning		2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 7	13 927 710	13 724 189
Mark		85 982	85 982
Markanläggningar/-inventarier	Not 8	10 125	13 500
Maskiner och inventarier	Not 9	4 558	0
Installationer	Not 10	379 543	408 759
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	0	548 219
		<u>14 407 918</u>	<u>14 780 649</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 408 418</u>	<u>14 781 149</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 070	0
Avräkningskonto HSB Södertörn		1 035 655	505 176
Övriga fordringar	Not 13	32 655	9 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	59 833	37 197
		<u>1 129 213</u>	<u>551 517</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Övrigt		<u>157 920</u>	<u>213 869</u>
		<u>157 920</u>	<u>213 869</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 287 133</u>	<u>765 386</u>
Summa tillgångar		<u>15 695 551</u>	<u>15 546 535</u>

HSB:s Brf Algen i Nynäshamn

Balansräkning	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	31 605	31 605
Underhållsfond	1 023 191	941 001
	<u>1 054 796</u>	<u>972 606</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	299 463	209 164
Årets resultat	-5 500	172 489
	<u>293 962</u>	<u>381 653</u>
Summa eget kapital	<u>1 348 758</u>	<u>1 354 258</u>
Avsättningar och skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 13 246 541	13 233 230
	<u>13 246 541</u>	<u>13 233 230</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	282 000	270 054
Leverantörsskulder	306 388	196 314
Skatteskulder	8 521	9 433
Fond för inre underhåll	107 828	130 085
Övriga skulder	Not 17 6 188	6 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 389 327	347 019
	<u>1 100 252</u>	<u>959 047</u>
Summa avsättningar och skulder	<u>14 346 793</u>	<u>14 192 277</u>
Summa eget kapital och skulder	15 695 551	15 546 535
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån	13 900 000	13 900 000
<i>varav frigjorda</i>	0	0
Ansvarsförbindelser		
Fastigo	3 632	3 939

HSB:s Brf Älgen i Nynäshamn**Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 50-årig plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 2 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt raka avskrivningsplaner som sträcker sig över 10-50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Dator på 3 år med 33,3%.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäker som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3%

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har en manlig deltidsanställd fastighetsskötare.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Förtroendevalda

	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
Styrelsearvode, fast ersättning	30 000	25 704
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	27 500	28 273
Revisorsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	6 574	7 916
Sociala kostnader	13 899	15 337
	<u>80 973</u>	<u>80 230</u>

Anställda

Löner och ersättningar	124 821	126 017
Sociala kostnader	40 406	40 195
Pensionskostnader och förpliktelser	8 988	10 627
	<u>174 214</u>	<u>176 839</u>

Totalt

255 187	257 070
----------------	----------------

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB:s Brf Älgen i Nynäshamn

Noter		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 310 320	3 213 696
	Hyrer	54 636	54 938
	Övriga intäkter	-4 733	-7 157
	Hysesbortfall	-708	-1 208
		<u>3 359 515</u>	<u>3 260 269</u>
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	255 187	257 070
	Fastighetsskötsel, städ och snörenhållning	47 121	47 762
	Reparationer	330 864	33 872
	El	88 708	98 165
	Uppvärmning	609 677	673 410
	Vatten	216 542	197 313
	Sophämtning	89 604	79 832
	Övriga driftskostnader skötsel	31 892	34 624
	Förvaltningsarvoden	175 935	178 252
	Övriga driftskostnader	219 576	250 223
		<u>2 065 106</u>	<u>1 850 522</u>
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	398 979	386 929
	Markanläggningar och -inventarier	3 375	3 375
	Maskiner och inventarier	2 279	0
	Installationer	29 216	29 216
		<u>433 849</u>	<u>419 520</u>
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	62	45
	Ränteintäkter skattekonto	475	0
	Övriga ränteintäkter	3 293	1 927
		<u>3 830</u>	<u>1 972</u>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	552 358	510 314
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	1
		<u>552 358</u>	<u>510 315</u>
Not 6	Inkomstskatt		
	Omprövning skatt ränteintäkter 2008-2010	22 992	0

HSB:s Brf Älgen i Nynäshamn

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	18 949 922	18 449 016
Årets investeringar	602 500	500 906
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 552 422	18 949 922
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 225 733	-4 838 804
Årets avskrivningar	-398 979	-386 929
Utgående avskrivningar	-5 624 712	-5 225 733
Bokfört värde	13 927 710	13 724 189
Taxeringsvärden för fastigheten Grankotten 21 och Älgen 7 i Nynäshamn		
Byggnad - bostäder	15 200 000	15 200 000
Byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
	20 400 000	20 400 000
Mark - bostäder	890 000	890 000
Mark - lokaler	261 000	261 000
	1 151 000	1 151 000
Taxvärde totalt	21 551 000	21 551 000
Not 8 Markanläggningar/-inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	33 750	33 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 750	33 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 250	-16 875
Årets avskrivningar	-3 375	-3 375
Utgående avskrivningar	-23 625	-20 250
Bokfört värde	10 125	13 500
Not 9 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	6 228	6 228
Årets investeringar	6 837	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 065	6 228
Ingående avskrivningar	-6 228	-6 228
Årets avskrivningar	-2 279	0
Utgående avskrivningar	-8 507	-6 228
Bokfört värde	4 558	0
Not 10 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	584 581	584 581
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	584 581	584 581
Ingående avskrivningar	-175 822	-146 606
Årets avskrivningar	-29 216	-29 216
Utgående avskrivningar	-205 038	-175 822
Bokfört värde	379 543	408 759
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	548 219	0
Årets investeringar	333 128	548 219
Stambyte överförs till ombyggnad	-602 500	
Överförs till underhåll lokaler	-9 319	
Överförs till rep skyddsrum förgävesprojektering	-269 528	
Utgående anskaffningsvärden	0	548 219
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
Långfristiga värdepappersinnehav m.m.	500	500

HSB:s Brf Älgen i Nynäshamn

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	29 655	6 144
Övriga fordringar	3 000	3 000
	32 655	9 144

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalad fastighetsförsäkring	21 435	20 589
Förutbetalad kabel-TV och bredband	38 398	13 545
Övriga förutbetalda kostnader	0	3 063
	59 833	37 197

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 605	0	941 001	209 164	172 489
Vinstdisp enl. stämmobeslut			82 190	90 299	-172 489
Årets resultat					-5 500
Belopp vid årets slut	31 605	0	1 023 191	299 463	-5 500

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788467385	4,54%	2015-01-21	3 027 500	105 000
Nordea Hypotek AB	39788480535	4,90%	2012-08-15	3 202 500	70 000
Nordea Hypotek AB	39788526640	3,90%	2013-01-16	1 757 500	37 000
Swedbank Hypotek / 2559428137		2,91%	2013-02-22	2 038 792	0
Swedbank Hypotek / 2752273660		3,59%	2014-09-25	1 220 827	50 000
Swedbank Hypotek / 2851387254		4,49%	2016-03-24	2 281 422	20 000
				13 528 541	282 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 13 246 541

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 12 118 541

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	1 720	3 000
Arbetsgivaravgifter	3 268	3 142
Övriga kortfristiga skulder	1 200	0
	6 188	6 142

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	75 896	61 088
Upplupna personalkostnader	20 202	22 553
Upplupen el	0	9 290
Beräknat arvode för revision	7 500	7 200
Förutbetalda hyror och avgifter	285 349	246 888
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	380	0
	389 327	347 019

Nynäshamn, den 21/3 2012

Inger Johansson

Lars Wallmark

Ingall Båth

Jeanette Engströmmer

Kim Gustafsson

Conny Sandqvist

Vår revisionsberättelse har 2012-03-26 avgivits beträffande denna årsredovisning.

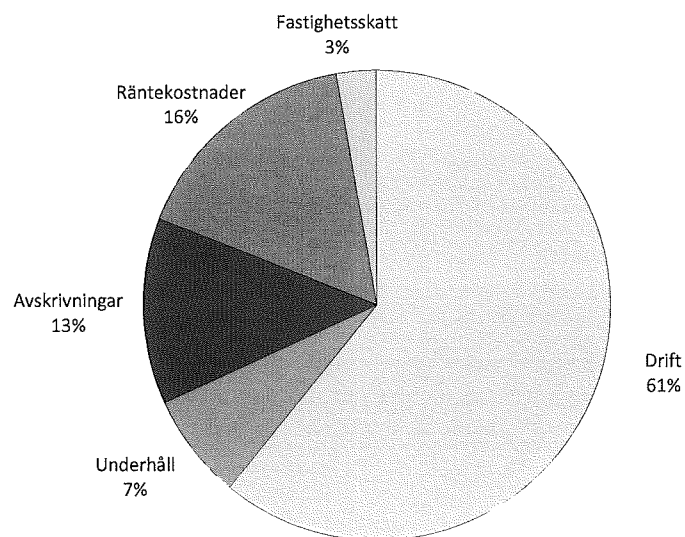
Åsa Karlsson

Av stämman vald revisor

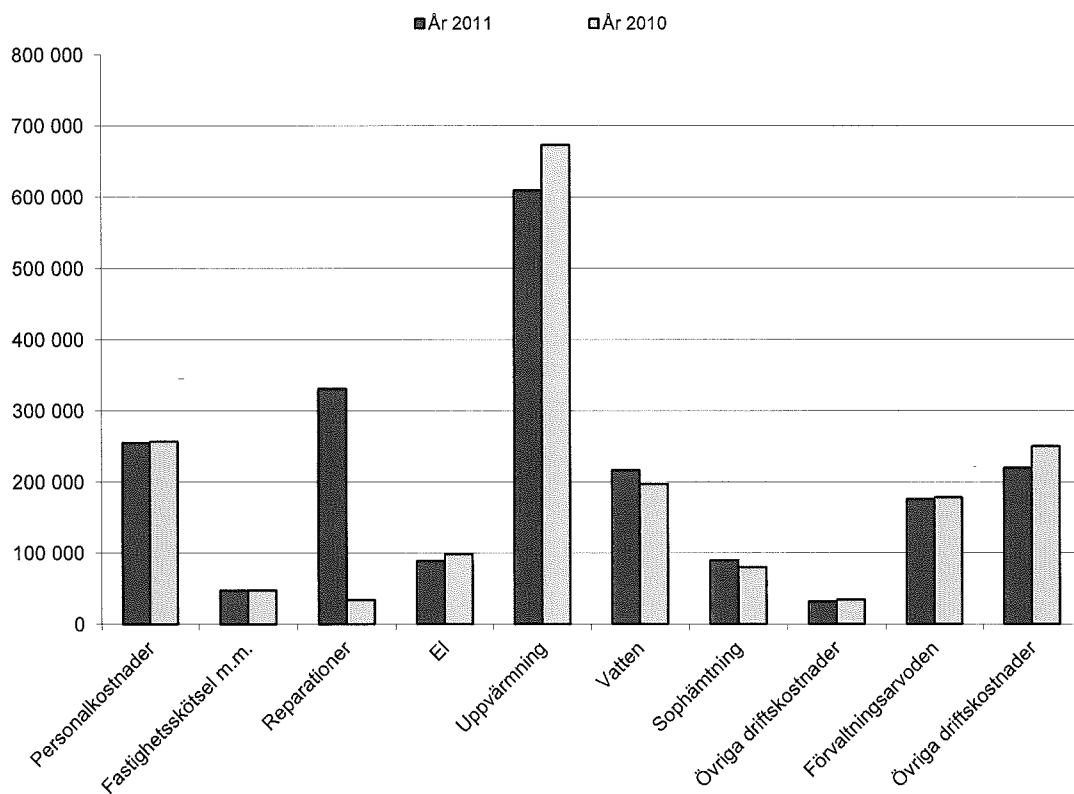
Bernt Eriksson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Till föreningsstämman i HSB:s Brf Älgen i Nynäshamn

Organisationsnummer 712400-2002

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB:s Brf Älgen i Nynäshamn för räkenskapsåret 2011.

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 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning för föreningen.

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Älgen i Nynäshamn

Organisationsnummer 712400-2002

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:s Brf Älgen i Nynäshamn för år 2011.

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 ersättningsskyldig 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.

Nynäshamn 26 /3 2012



Åsa Karlsson

Av föreningen vald revisor



BoRevision

Bernt Eriksson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor