

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Lärkbacken i Tullinge (769606-2038) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2009

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Banslätt 6 i Botkyrka kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 2004.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning i enlighet med föreningens underhållsplan utfördes senast 2008-11-19.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2009-05-27. På stämman deltog 28 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 71 röstberättigade medlemmar varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Niklas Vieru	ordförande
Harry Nyqvist	vice ordförande
Leif Emmoth	sekreterare
Anders Johansson	ledamot
Jeanette Aronsson	ledamot
Sven Gustavsson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Niklas Vieru, Harry Nyqvist och Jeanette Aronsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Bengt Eriksson med Hans Johannesson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representant i HSB Södertörns fullmäktige har varit Niklas Vieru, med Jeanette Aronsson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Roger Kindström och Bo Lundgren.

90.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 70 medlemslägenheter har under året 10 överlåtits.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
70	lägenheter (bostadsrätt)	4 682
56	p-platser	

Förvaltning

Föreningens fastighetsskötsel, tekniska och ekonomiska förvaltning har under året skötts av HSB Södertörn. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Frödins Fönsterputs AB.

Kostnaderna för föreningens förvaltning framgår av not 2.

Ekonomi

Resultat och ställning

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Resultat efter finansiella poster, tkr	14	172	387	185	88
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	779	779	760	741	741
Vatten, kr/kvm	13	15	12	12	9
Elektricitet, kr/kvm	14	13	17	12	18
Värme, kr/kvm	81	78	79	82	82
Räntekostnad, kr/kvm	397	402	392	416	442
Lån, kr/kvm	9 734	9 840	9 943	10 045	10 146
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	259	136	16	61	116

Väsentliga händelser under året

Den nya uteplatsen som stämman godkände har färdigställts under sommaren och möbler har köpts in och placerats ut på platsen.

En uppfräschning med nya ribbor till uteplatserna framför husen har gjorts. Styrelsen har även planerat för inköp och byte av ribbor till bänkarna vid portarna.

Rensningen av cykelförråden har slutförts och regler för förvaringen har fastställts.

När det gäller förslaget om barnvagnsförråd och en förrådslokal har styrelsen inhämtat ytterligare uppgifter om kostnaderna för en ev. tillbyggnad eller nybyggnad och kommer under årsstämman med en ny motion.

Femårsbesiktningen utfördes under året där mindre fel framkom, men som kommer att åtgärdas av entreprenören. En förlängning av garantin för fasaden gavs och en ny besiktning av fasaden kommer att ske under 2010.

Lägenhetstillsynen gjordes under året, vilket bör göras vartannat år.

90.

Ombyggnad och underhåll

Under 2010 kommer en OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) att utföras. Impregnering/målning av de grå spjälstaketen samt slamsugning av brunnar och byte av leksand i sandlådan kommer att utföras.

Aktiviteter

I likhet med tidigare år har höst och vårstädning skett. Vid höststädningen utnyttjades även den nya uteplatsen till korvgrillning.

Avgifter och hyror

Styrelsen beslutade om att höja avgifterna för 2010 med 1,5 %. En bidragande orsak är uppdatering av underhållsplanen med en högre avsättning till fond för yttre underhåll per år. Även osäkerheten kring det framtida ränteläget spelar in och kan leda till ytterligare höjning.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Energideklarationen blev klar och levererades under året och åtgärder har påbörjats efter de förslag som gavs, som att t.ex. se över värmen i allmänna utrymmen och förbättra regleringen av värmen varför också en IT-uppkoppling till undercentralen har beställts.

Styrelsen tog även beslutet om att föreningen ska vara med på HSB's klimatavtal för föreningar, vilket innebär att föreningen ska sänka koldioxidekvivalenter med 10 % till 2012, 20 % till 2016 och 30 % till 2020. Arbetet med detta kommer att börja märkas av mer under 2010.

Förväntad framtida utveckling

Inga större investeringar eller underhåll är planerade. Arbetet med energibesparingar och miljöarbetet kommer att fortgå och kommer förhoppningsvis att sänka kostnaderna för föreningen. En viss osäkerhet finns dock kring ränteläget och om strategin för två lån som omförhandlas i början av 2010 och ett i slutet av året. Men föreningen har en bra och välskött ekonomi, vilket är lugnande.

Framtida underhåll

Efter en revision av underhållsplanen för de närmaste 20 åren gjordes en ändring om att öka fondavsättningen till fonden för yttre underhåll till 263 013 kr/år, vilket är ungefär dubbelt så mycket som tidigare år.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	926 036
Årets resultat	<u>13 879</u>
	939 915

Styrelsen föreslår följande behandling av resultatet:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 673
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt budget	135 000
Balanserat resultat	<u>806 588</u>
	939 915

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till 391 983 kronor.

Om redovisningsreglerna medgivit justeringar mot Fond för Yttre underhåll direkt i resultaträkningen, hade årets resultat uppgått till -119 448 kronor istället för det redovisade 13 879 kronor.

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

HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge

		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	3 794 833	3 780 016
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 585 914	-1 512 472
Utfört underhåll		-1 673	-12 544
Avskrivningar	Not 3	-525 540	-477 918
Summa fastighetskostnader		-2 113 127	-2 002 934
Rörelseresultat		1 681 706	1 777 083
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	14 097	20 709
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 681 924	-1 626 279
Summa finansiella poster		-1 667 827	-1 605 570
Årets resultat		13 879	171 513

SD.

HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge

Balansräkning		2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	82 407 301	82 876 001
Mark		14 780 500	14 780 500
Markanläggningar/-inventarier	Not 7	152 000	0
Maskiner och inventarier	Not 8	14 125	2 218
Installationer	Not 9	56 500	66 000
		<u>97 410 426</u>	<u>97 724 719</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>97 410 926</u>	<u>97 725 219</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 247	203
Avräkningskonto HSB Södertörn		641 079	1 838 437
Övriga fordringar	Not 11	5 939	6 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	74 390	140 414
		<u>728 654</u>	<u>1 985 424</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Övrigt		623	4 237
		<u>623</u>	<u>4 237</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 729 277</u>	<u>1 989 661</u>
Summa tillgångar		<u>99 140 203</u>	<u>99 714 880</u>

HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge

Balansräkning	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	46 378 072	46 378 072
Upplåtelseavgifter	5 423 000	5 423 000
Underhållsfond	258 656	135 600
	<u>52 059 728</u>	<u>51 936 672</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	926 036	877 579
Årets resultat	13 879	171 513
	<u>939 915</u>	<u>1 049 092</u>
Summa eget kapital	<u>52 999 643</u>	<u>52 985 764</u>
Avsättningar och skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>45 084 611</u>	<u>45 579 265</u>
	45 084 611	45 579 265
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	492 279	489 707
Leverantörsskulder	99 637	138 411
Övriga skulder	Not 16	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	<u>463 883</u>	<u>521 733</u>
	1 055 949	1 149 851
Summa avsättningar och skulder	<u>46 140 560</u>	<u>46 729 116</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>99 140 203</u>	<u>99 714 880</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån	48 216 000	48 216 000
varav frigjorda	0	0
Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge**Redovisningsprinciper m.m.**

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en progressiv plan som sträcker sig till 2083 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker normalt planenligt med 10-35% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

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

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 458 154 kr (2 472 236 kr).

Konsumtionsavgifter

De intäkter som härleds från den av bostadsrättshavarna inbetalda ersättningen för förbrukad el eller värme redovisas fr.o.m. 2009 inte längre som en intäkt utan som en reduktion av el- eller värmekostnaderna. Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft någon fast anställd under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Förtroendevalda

Styrelsearvode, fast ersättning
Styrelsearvode, sammanträdesersättning
Revisorsarvode
Löner och andra ersättningar
Sociala kostnader

2009-01-01	2008-01-01
2009-12-31	2008-12-31
15 000	15 000
24 449	20 598
2 500	2 000
5 450	3 000
9 253	9 952
56 652	50 550

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge

Noter		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 646 296	3 646 296
	Hyrer	157 200	157 200
	Ovriga intäkter	527	-1 137
	Hysesbortfall	-9 190	-22 343
		<u>3 794 833</u>	<u>3 780 016</u>
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	56 652	50 550
	Fastighetsskötsel, städ och snörenhållning	273 134	275 921
	Reparationer	25 909	43 098
	El	63 639	61 370
	Uppvärmning	380 854	363 171
	Vatten	60 133	67 962
	Sophämtning	46 098	46 822
	Ovriga driftskostnader skötsel	112 822	81 206
	Förvaltningsarvoden	235 257	224 588
	Ovriga driftskostnader	331 416	297 783
		<u>1 585 914</u>	<u>1 512 472</u>
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	468 700	468 699
	Markanläggningar och -inventarier	38 059	0
	Maskiner och inventarier	9 281	2 219
	Installationer	9 500	7 000
		<u>525 540</u>	<u>477 918</u>
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	1 560	20 569
	Ränteintäkter skattekonto	15	101
	Ovriga ränteintäkter	12 522	39
		<u>14 097</u>	<u>20 709</u>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 856 901	1 884 139
	Erhållna räntebidrag	-174 977	-257 860
		<u>1 681 924</u>	<u>1 626 279</u>

HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge

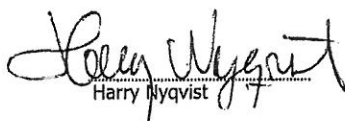
Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	85 219 500	85 219 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>85 219 500</u>	<u>85 219 500</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 343 499	-1 874 800
Årets avskrivningar	<u>-468 700</u>	<u>-468 699</u>
Utgående avskrivningar	-2 812 199	-2 343 499
Bokfört värde	82 407 301	82 876 001
Taxeringsvärde för år 2009 (Banslätt 6):		
Byggnad - bostäder	40 000 000	40 000 000
Byggnad - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	40 000 000	40 000 000
Mark - bostäder	5 800 000	5 800 000
Mark - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	5 800 000	5 800 000
Taxvärde totalt	45 800 000	45 800 000
Not 7 Markanläggningar/-inventarier		
Årets investeringar	190 059	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>190 059</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	-38 059	0
Utgående avskrivningar	<u>-38 059</u>	<u>0</u>
Bokfört värde	152 000	0
Not 8 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	16 512	16 512
Årets investeringar	21 188	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>37 700</u>	<u>16 512</u>
Ingående avskrivningar	-14 294	-12 075
Årets avskrivningar	<u>-9 281</u>	<u>-2 219</u>
Utgående avskrivningar	-23 575	-14 294
Bokfört värde	14 125	2 218
Not 9 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	94 500	94 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>94 500</u>	<u>94 500</u>
Ingående avskrivningar	-28 500	-21 500
Årets avskrivningar	<u>-9 500</u>	<u>-7 000</u>
Utgående avskrivningar	-38 000	-28 500
Bokfört värde	56 500	66 000
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel HSB Södertörn	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	5 721	5 706
Övriga fordringar	<u>218</u>	<u>665</u>
	5 939	6 371
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader; kabel-tv, bredband, försäkring	67 729	66 637
Upplupna intäkter	<u>6 661</u>	<u>73 777</u>
	74 390	140 414

90.

HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge

Noter	2009-12-31				2008-12-31
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Södertörn	1 000 000				0
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 378 072	5 423 000	135 600	877 579	171 513
Vinstdisp enl. stämmobeslut			123 056	48 457	-171 513
Årets resultat					13 879
Belopp vid årets slut	46 378 072	5 423 000	258 656	926 036	13 879
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek A 2658550419		3,66%	2010-03-28	11 192 600	13 929
Swedbank Hypotek A 2658550435		3,98%	2011-01-25	11 192 600	13 929
Swedbank Hypotek A 2658550450		4,37%	2012-01-25	6 192 600	13 929
Swedbank Hypotek A 2658660663		4,67%	2010-12-21	8 122 840	7 492
Swedbank Hypotek A 2754512081		1,98%	2010-02-10	5 000 000	0
Swedbank Hypotek A 2757038340		5,72%	2013-06-25	3 876 250	443 000
				45 576 890	492 279
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					45 084 611
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					43 115 495
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt	0				-150
Övriga kortfristiga skulder	150				150
	150				0
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader	106 213				211 621
Övriga upplupna kostnader; revision, fjärrvärme	59 945				7 000
Förutbetalda hyror och avgifter	297 725				283 776
Övriga förutbetalda intäkter	0				19 336
	463 883				521 733

Huddinge, 2010-04-19



Harry Nyqvist

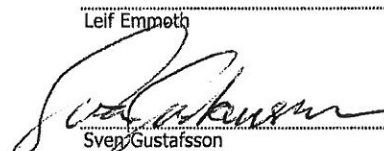
Leif Emmeth



Jeanette Aronsson



Niklas Vieru

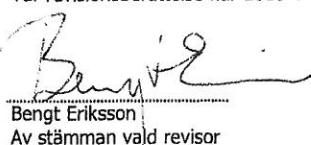


Sverre Gustafsson

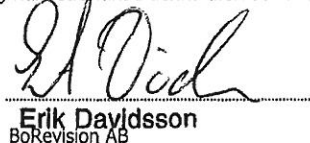


Anders Johansson

Vår revisionsberättelse har 2010-04-24 avgivits beträffande denna årsredovisning



Bengt Eriksson
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge
Organisationsnummer 769606-2038

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Lärkbacken i Tullinge för räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31.

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.

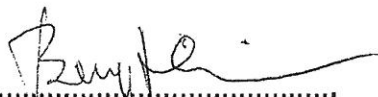
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaps-handlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen har 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, årsredovisnings-lagen 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.

Enligt årsredovisningslagen ska årsredovisningen undertecknas av samtliga styrelseledamöter. Ledamoten Leif Emmoth befinner sig utomlands och har därför inte kunnat underteckna årsredovisningen.

Tullinge 2010-04 - 29

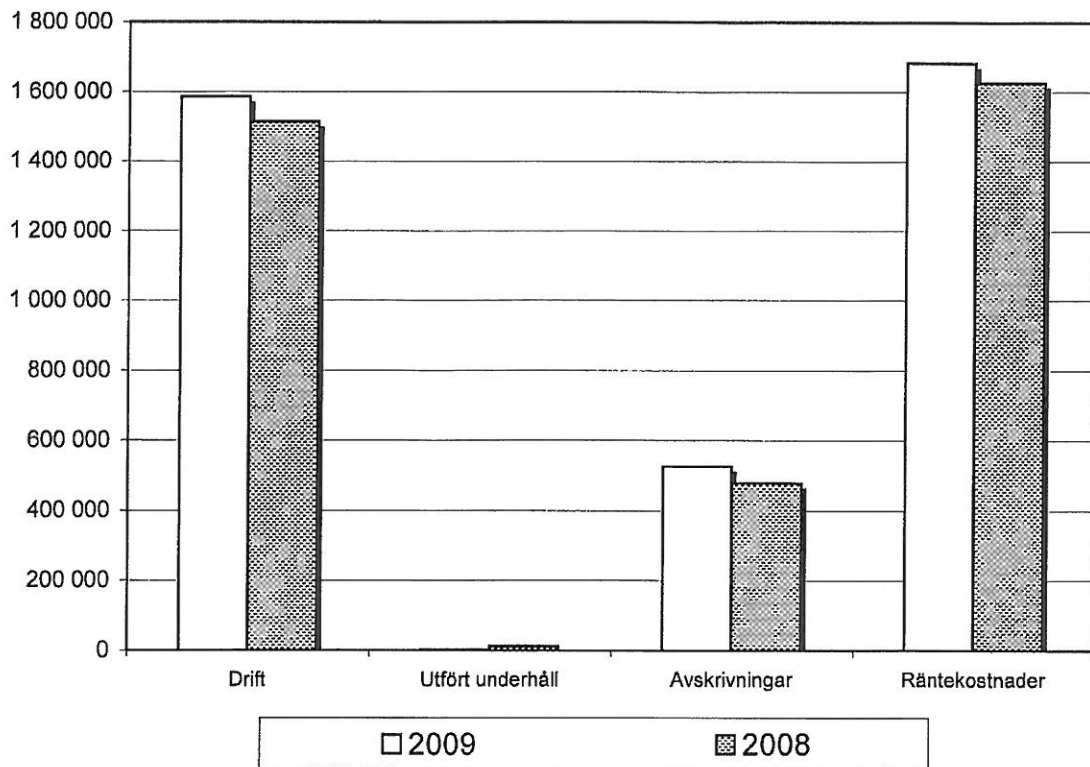


Bengt Eriksson
Av föreningen vald revisor



Erik Davidsson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning av driftskostnader

