

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Lärkbacken i Tullinge (769606-2038) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Banslätt 6 i Botkyrka kommun där man upplåter bostäder. Föreningens byggnader uppfördes år 2004.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Stadgeenlig lägenhetstillsyn i enlighet med föreningens underhållsplan utfördes våren 2009 och nästa lägenhetstillsyn är planerad till januari 2011.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2010-05-24. På stämman deltog 32 medlemmar, varav 2 genom fullmakt, samt även 6 anhöriga. Föreningen hade vid årets slut 71 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Leif Emmoth	ordförande
Anders Johansson	vice ordförande
Kati Snäll	sekreterare
Åke Ericsson	ledamot
Sven Gustavsson	HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Petter Siira och Arne Hansson.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Leif Emmoth, Anders Johansson, Arne Hansson och Petter Siira.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 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 Leif Emmoth, med Anders Johansson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Roger Kindström och Bo Lundgren.

Studie- och fritidsverksamhet

Under verksamhetsåret har föreningen inte haft någon studie- eller fritidsverksamhet, men delar av styrelsen har gått ett antal kurser i HSB:s regi.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 70 medlemslägenheter har under året 4 överlåtit. Samtliga överlåtelser har skett vid en snabb försäljning vilket tyder på att man har en positiv inställning till Brf Lärkbacken med omnejd.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
70	lägenheter (bostadsrätt)	4 682,0
56	p-platser	

Förvaltning

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

Någon vicevärd finns inte i föreningen. Delar av sysslorna sköts av HSB:s förvaltare och fastighetsskötare med vilka styrelsen har täta kontakter när åtgärder erfordras och samarbetet fungerar utmärkt.

Kostnaderna för föreningens förvaltning framgår av not 2.

Ekonomi

Resultat och ställning

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Resultat efter finansiella poster, tkr	-208	14	172	387	185
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	790	779	779	760	741
Vatten, kr/kvm	20	13	15	12	12
Elektricitet, kr/kvm	14	14	13	17	12
Värme, kr/kvm	93	81	78	79	82
Räntekostnad, kr/kvm	360	397	402	392	416
Fastighetslån, kr/kvm	9 632	9 734	9 840	9 943	10 045
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	392	259	136	16	61

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.

Ett flertal lån har omsatts under 2010. Aktuella skuldsaldon och räntesatser framgår av årsredovisningen. Lånet på 11 178 667 kr med ränteändringsdag 2011-01-25 beslutade styrelsen att placera på 3 år till räntan 3,94 %.

1 msek är fortfarande placerade hos HSB Södertörn som en löpande 3-månadersplacering.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utfördes i juni 2010. Under året har felaktigheter börjat rättats till och under 2011 kommer dessa att slutföras. Lägenhetstillsyn kommer att ske i samband med detta.

Radonmätning påbörjades 2010-12-18 då mätidosorna placerades ut och mätningen avslutas i början av 2011. En rensning av cykelförråden har också skett.

Garantitiden för yttre besiktning hade förlängts till hösten 2010 och en slutbesiktning gjordes under hösten där det konstaterades en viss färgskiftning på gaveln av hus A1 men det förlåg ej något fel från entreprenörens sida och någon fuktskada ansågs heller ej föreligga enär väggen bakom fasaden var en betongkonstruktion. Ommålning är inplanerad under 2011.

En mindre vattenskada inträffade i en lägenhet under året och föreningen har påförts en kostnad för självrisken i försäkringen på 20 000 kr i samband med reparationen.

Skärmstaketet vid uteplatserna har reparerats och målats. Arbetet med utbyte av ribborna i bänkarna framför ingångarna har slutförts. Ett räcke vid trappan upp till skogsbacken har uppförts.

Fastigheten består av nya huskroppar och underhållsbehovet kan därmed anses komma att ligga på en låg nivå förutom det stadgade underhållet som föreningen är skyldig att utföra.

Aktiviteter

En vår- och höststädning har genomförts under året med korvgrillning som avslutning.

Avgifter och hyror

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning för 2011 om 4 %, mycket beroende på minskat räntebidrag och påford fastighetsskatt.

Räntebidraget har under 2010 varit 120 000 kr och kommer under 2011 att uppgå till 69 000 kr varefter det upphör helt. Under 2010 har föreningen påförts halv fastighetsskatt med c:a 45 000 kr och fr.o.m. 2015 kommer vi att betala hel fastighetsskatt, vilken då kommer att uppgå till c:a 90 000 kr med nuvarande regler.

Miljö-, energi- och klimatarbete

15 oktober stannade Klimattåget i Tumba. Där bjöds, förutom förtäring, på en bra utställning om energifrågor i bostäder samt tre seminarier om besparingsåtgärder. Delar av styrelsen besökte Klimattåget.

Föreningen har skrivit på HSB:s klimatavtal vilket innebär att föreningen ska verka för att vara energieffektiv. Under våren hade vi besök från och samråd med energirådgivaren på Botkyrka kommun samt HSB och ett nytt samråd med HSB:s klimatsamordnare är planerat till januari 2011.

Under hösten har IT-uppkopplingen till undercentralen slutförts vilket innebär att fel i systemen fortare upptäcks och att det blir enklare att optimera energianvändningen, men en energibesparing som följd.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2011

Styrelsen har beslutat om en budget som ska vara i balans. Det råder dock en viss osäkerhet när det gäller kostnaden för snöröjningen. Kostnaden för vintern 09/10 har ännu inte kunnat fastställas eftersom ärendet är föremål för rättslig prövning med entreprenören. Till bokslutet för 2010 har styrelsen därför reserverat ett belopp om 115 000 kr för vintern 09/10.

Till vintern 10/11 har styrelsen budgeterat 50 000 kr, vilket tidigare var det högsta beloppet som erlagts, men med tanke på den stora snömängden som nu har kommit kan det vara i underkant.

Framtida underhåll

Inga om- eller tillbyggnader är planerade.

Övrigt

Några större förändringar förväntas ej ske. Underhållet bedöms ligga på en låg nivå och styrelsen ser fortlöpande över möjligheterna till energibesparingar.

Styrelsen ser för närvarande inga framtida problemområden.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	806 588
Årets resultat	<u>-207 747</u>
	598 841

Styrelsen föreslår följande behandling av resultatet:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-66 727
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	261 000
Balanserat resultat	<u>404 568</u>
	598 841

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till 586 256 kronor.

Om redovisningsreglerna medgivit justeringar mot Fond för Yttre underhåll direkt i resultaträkningen, hade årets resultat uppgått till -402 020 kronor istället för det redovisade -207 747 kronor.

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

HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 853 516	3 794 833
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 869 002	-1 585 914
Utfört underhåll		-66 727	-1 673
Fastighetsskatt		-44 695	0
Avskrivningar	Not 3	-523 300	-525 540
Summa fastighetskostnader		-2 503 724	-2 113 127
Rörelseresultat		1 349 792	1 681 706
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	6 326	14 097
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 563 865	-1 681 924
Summa finansiella poster		-1 557 539	-1 667 827
Årets resultat		-207 747	13 879

HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge

Balansräkning		2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	81 938 601	82 407 301
Mark		14 780 500	14 780 500
Markanläggningar/-inventarier	Not 7	114 000	152 000
Maskiner och inventarier	Not 8	7 025	14 125
Installationer	Not 9	47 000	56 500
		<u>96 887 126</u>	<u>97 410 426</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>96 887 626</u>	<u>97 410 926</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	7 247
Avräkningskonto HSB Södertörn		772 728	641 079
Övriga fordringar	Not 11	223	5 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	76 190	74 390
		<u>849 140</u>	<u>728 654</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Övrigt		4 173	623
		<u>4 173</u>	<u>623</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 853 314</u>	<u>1 729 277</u>
Summa tillgångar		<u>98 740 940</u>	<u>99 140 203</u>

HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge

Balansräkning	2010-12-31	2009-12-31
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	391 983	258 656
	<u>52 193 055</u>	<u>52 059 728</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	806 588	926 036
Årets resultat	-207 747	13 879
	<u>598 841</u>	<u>939 915</u>
Summa eget kapital	<u>52 791 896</u>	<u>52 999 643</u>
Avsättningar och skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>44 612 089</u>	<u>45 084 611</u>
	44 612 089	45 084 611
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	483 820	492 279
Leverantörsskulder	156 865	99 637
Skatteskulder	8 940	0
Övriga skulder	Not 16	150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	<u>669 276</u>	<u>463 883</u>
	1 336 954	1 055 949
Summa avsättningar och skulder	<u>45 949 043</u>	<u>46 140 560</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>98 740 940</u>	<u>99 140 203</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån	48 216 000	48 216 000
<i>varav frigjorda</i>	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.

Installationer och markanläggningar

Installationen av motorvärmare på bilplatserna skrivs av med 10 % årligen t.o.m. 2016. Trädgårdsanläggningen skrivs av med 20 % årligen t.o.m. 2013.

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

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen är dock en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %. Föreningens skattemässiga underskott uppgick under året till 2 458 154 kr (2 458 154 kr).

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några fast anställda under året.

	2010-01-01	2009-01-01
Förtroendevalda	2010-12-31	2009-12-31
Styrelsearvode, fast ersättning	18 000	15 000
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	22 277	24 449
Revisorsarvode	2 500	2 500
Löner och andra ersättningar	4 000	5 450
Sociala kostnader	9 044	9 253
	<u>55 821</u>	<u>56 652</u>
Övriga ersättningar	5 136	0
Sociala kostnader	524	0
	<u>5 660</u>	<u>0</u>
Totalt	61 481	56 652

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge

Noter		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 700 824	3 646 296
	Hyrer	156 950	157 200
	Övriga intäkter	2 621	527
	Hysesbortfall	-6 879	-9 190
		3 853 516	3 794 833
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	61 481	56 652
	Fastighetsskötsel, städ och snörenhållning	449 449	273 134
	Reparationer	46 752	25 909
	El	66 660	63 639
	Uppvärmning	435 182	380 854
	Vatten	91 757	60 133
	Sophämtning	55 507	46 098
	Övriga driftskostnader skötsel	116 319	112 822
	Förvaltningsarvoden	245 485	235 257
	Övriga driftskostnader	300 410	331 416
		1 869 002	1 585 914
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	468 700	468 700
	Markanläggningar och -inventarier	38 000	38 059
	Maskiner och inventarier	7 100	9 281
	Installationer	9 500	9 500
		523 300	525 540
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	263	1 560
	Ränteintäkter skattekonto	0	15
	Övriga ränteintäkter	6 063	12 522
		6 326	14 097
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 684 294	1 856 901
	Erhållna räntebidrag	-120 459	-174 977
	Räntekostnader kortfristiga skulder	30	0
		1 563 865	1 681 924

HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	85 219 500	85 219 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 219 500	85 219 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 812 199	-2 343 499
Årets avskrivningar	-468 700	-468 700
Utgående avskrivningar	-3 280 899	-2 812 199
Bokfört värde	81 938 601	82 407 301
Taxeringsvärde för Banslätt 6:		
Byggnad - bostäder	40 000 000	40 000 000
Byggnad - lokaler	0	0
	40 000 000	40 000 000
Mark - bostäder	8 600 000	5 800 000
Mark - lokaler	0	0
	8 600 000	5 800 000
Taxvärde totalt	48 600 000	45 800 000
Not 7 Markanläggningar/-inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	190 059	0
Årets investeringar	0	190 059
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	190 059	190 059
Ingående ackumulerade avskrivningar	-38 059	0
Årets avskrivningar	-38 000	-38 059
Utgående avskrivningar	-76 059	-38 059
Bokfört värde	114 000	152 000
Not 8 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	37 700	16 512
Årets investeringar	0	21 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 700	37 700
Ingående avskrivningar	-23 575	-14 294
Årets avskrivningar	-7 100	-9 281
Utgående avskrivningar	-30 675	-23 575
Bokfört värde	7 025	14 125
Not 9 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	94 500	94 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 500	94 500
Ingående avskrivningar	-38 000	-28 500
Årets avskrivningar	-9 500	-9 500
Utgående avskrivningar	-47 500	-38 000
Bokfört värde	47 000	56 500

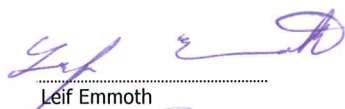
HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge

Noter	2010-12-31	2009-12-31			
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper					
Andel i HSB Södertörn	500	500			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	5	0			
Skattekonto	0	5 721			
Övriga fordringar	218	218			
	223	5 939			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald fastighetsförsäkring	30 099	30 273			
Förutbetald kabel-TV och bredband	34 812	37 456			
Övriga förutbetalda kostnader	4 755	0			
Upplupna intäkter	6 524	6 661			
	76 190	74 390			
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Södertörn	1 000 000	1 000 000			
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	258 656	926 036	13 879
Vinstdisp enl. stämmobeslut			133 327	-119 448	-13 879
Årets resultat					-207 747
Belopp vid årets slut	46 378 072	5 423 000	391 983	806 588	-207 747
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek A 2658550419		2,85%	2013-03-26	11 192 600	0
Swedbank Hypotek A 2658550435		3,98%	2011-01-24	11 178 667	15 410
Swedbank Hypotek A 2658550450		4,37%	2012-01-25	6 178 667	15 410
Swedbank Hypotek A 2658660663		2,73%	2011-03-28	8 112 725	10 000
Swedbank Hypotek A 2754512081		3,30%	2014-08-09	5 000 000	0
Swedbank Hypotek A 2757038340		5,72%	2013-06-25	3 433 250	443 000
				45 095 909	483 820
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					44 612 089
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					42 676 809
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Skattekonto (2010)				18 053	150
				18 053	150

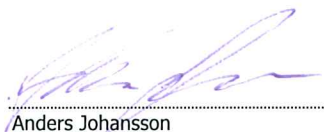
HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	142 824	106 213
Upplupen fastighetsförvaltning	22 449	0
Upplupen värme	65 096	52 777
Upplupen sophämtning	0	168
Beräknat arvode för revision	7 500	7 000
Förutbetalda hyror och avgifter	320 937	297 725
Snörenhållning 2009-2010	110 470	0
	669 276	463 883

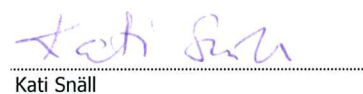
Tullinge, den 2011-04-04



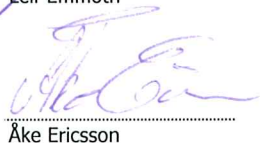
Leif Emmoth



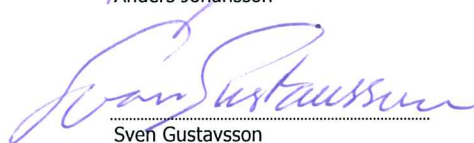
Anders Johansson



Kati Snäll



Åke Ericsson



Sven Gustavsson

Vår revisionsberättelse har 11-0403 avgivits beträffande denna årsredovisning



Bengt Eriksson

Av stämman vald revisor



Erik Davidsson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor inom 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 2010-01-01--2010-12-31.

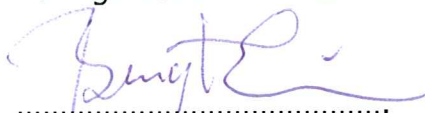
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god 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 räkenskapshandlingarna. 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, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tullinge 2011-04-03

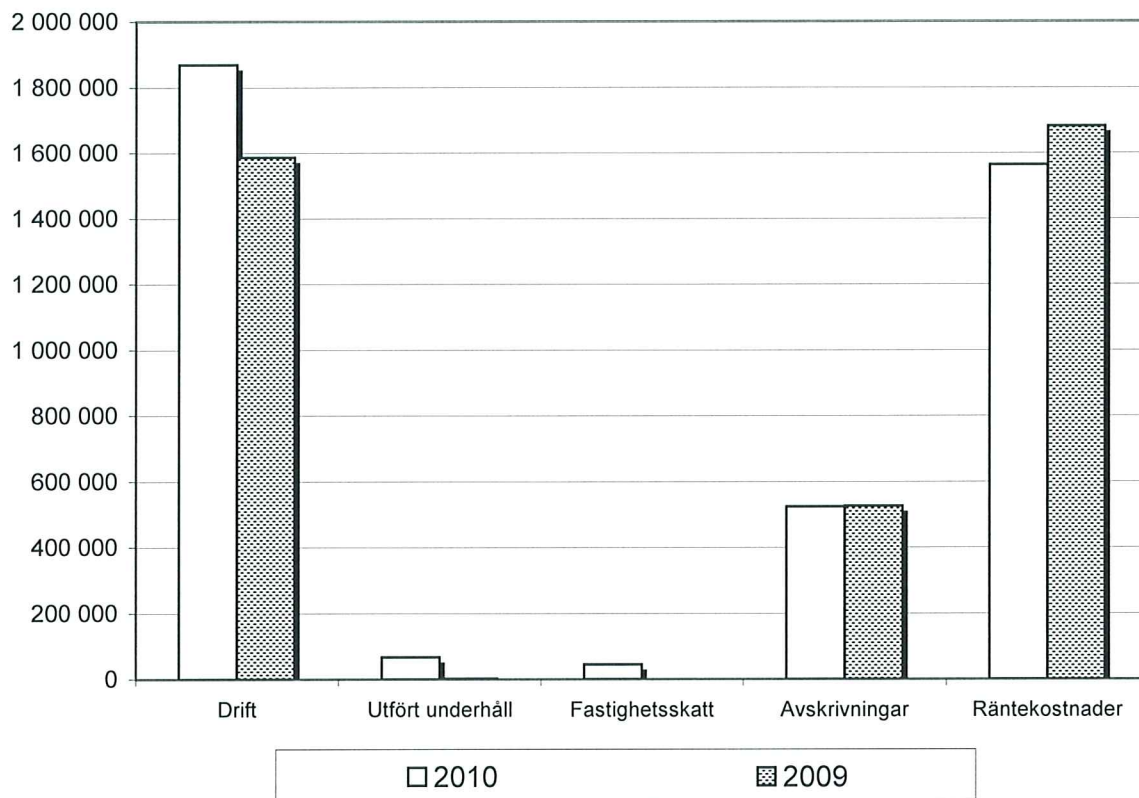


Bengt Eriksson
Av föreningen vald revisor



Erik Davidsson
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor inom BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning av driftskostnader

