

## ÅRSREDOVISNING 2009

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening KOLMILAN i Stockholm (org.nr. 702001-1388) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31.

## FÖRENINGENS ORGANISATION OCH FÖRVALTNING

### STYRELSEN

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning;

Lena Järnebrant	ordförande
Christian Skåhl	vicevärd
Susanne Ekman	ekonomi
Peter Åberg	sekreterare
Sten Becker	utsedd av HSB
Jenny Eldrot	ledamot

Suppleanter;  
Salem Portolani  
Tobias Wigh

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är;  
Lena Järnebrant (vald på ett år), Peter Åberg, Susanne Ekman, Tobias Wigh.

### FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Lena Järnebrant, Jenny Eldrot, Christian Skåhl och Susanne Ekman, två i förening.

### SAMMANTRÄDEN

Ordinarie stämma hölls den 26 maj 2009. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

## VALBEREDNING

Valberedningen har utgjorts av Kerstin Strömberg, Henrik Lundberg och Lisa Berg.

## REVISORER

Revisorer har varit Björn Lindberg med Kerstin Strömberg som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

## OMBUD TILL DISTRIKTSSTÄMMA

Föreningens ombud vid distriktsstämma distrikt 7 har varit; Peter Åberg

## ANSTÄLLDA

Christian Skåhl	teknik
Lena Järnebrant	överlåtelser/pantbrev/parkering
Susanne Ekman	ekonomi

Föreningen har ingen fast anställd fastighetsskötare.


## ARVODE OCH LÖNER

Arvode till förtroendevalda	27 900:-
Löner till anställda mm	92 700:-

## MEDLEMSANTAL

Föreningen har 95 medlemmar. 2 lägenhetsöverlåtelser har skett.

## FASTIGHETER

Föreningen innehar tomträtterna Strupö 1 och Ringsö 1.  
Total lägenhetsyta är 5 820 kvm på 65 st lägenheter.  
Dessa är fördelat på 25 st x 100 kvm och 40 st x 83 kvm.  
Samtliga är på 4 rum och kök 

## **TOMT OCH FASTIGHET**

### **STAMBYTE**

Under 2009 reglerades anmärkningarna avseende 2 års garantin efter stambytet. Det som återstår är de yttre anmärkningarna, dvs ytterdörrar och fönsterbleck. Nästa garantibesiktning infaller i december 2011, dvs 5 år efter stambytet.

### **ENERGIBESIKTNING**

Energideklarationen är inskickad och klar. Vi inväntar utlåtandet från Energi-deklarationsmyndigheten.

### **OVK-BESIKTNING**

I mars 2010 kommer samtliga hus att gå igenom en Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK). Detta för att säkerställa att inomhusluften är av god kvalitet.

### **LANTMÄTERIET**

Alla bostäder i Sverige ska betecknas och registreras i Lantmäteriets nyinrättade lägenhetsregister. Uppgifterna har lämnats in avseende vår förening.

### **INRE MILJÖ**

Telias fibernät för tele- och datakommunikation samt TV har installerats hos samtliga. De rör som drogs vid stambytet, för Bredbandsbolagets räkning, har använts. Nu är det upp till var och en om man väljer att använda ComHem eller fibernätet.

Den ena cirkulationsvattenpumpen för värmeledningen i undercentralen gick sönder och har bytts ut till en nyare och mer underhållsfri pump. Tvättstugan har fått nya tvättvagnar, eftersom de gamla var slitna och trasiga.

Huspärmarna har kompletterats med instruktioner om hur och var vattnet i varje lägenhet kan stängas av. De gamla instruktionerna gällde inte längre. Fler uppdateringar av huspärmarna kommer att göras under 2010.

### **YTTRE MILJÖ**

Under vår- och höstbrukardagarna har föreningens medlemmar ställt upp och deltagit i städning och rensning av bodar, mark och växtlighet. En ny tradition infördes i år med glögg och pepparkakor vid uppsättning av julgranarna i lekparken. Detta var mycket uppskattat.

*4*

Komposten fungerar bra; ena lådan är för ny kompost, den andra för färdig jord och den tredje är i vila.

Lekparken utanför länga 3 har fått en ny sandlåda. Den snickrades proffsigt ihop av två medlemmar i föreningen. Ett nät har satts fast, som kan rullas ut över sandlådan för att undvika att den blir en katt-toalett. Några gamla träd har fällts under våren. Flera av dem var i dåligt skick. Nya träd har planterats vid länga 9. Alla skärmstaket bakom länga 7 har bytts ut. Nytt plåttak har lagts på förråden mellan länga 2 och 3. En häck har planterats mot Ågesta Broväg, mellan längorna 1 och 2.

Två papperskorgar för utomhusbruk har köpts in. De kommer att placeras vid respektive lekplats.

## UNDERHÅLLSPLAN

Underhållsplanen har digitaliserats. Nu kan styrelsen på ett enkelt sätt bocka av de åtgärder som vidtagits och hålla ordning på resterande underhåll varje år.

## IT

En egen hemsida har öppnats upp för föreningen; [www.kolmilan.se](http://www.kolmilan.se). Där läggs aktuell information in, bl a Kolmilanblad och årsredovisningar. Planerna är att lägga in mer information till medlemmarna på hemsidan.

Till styrelsen har en egen e-post adress öppnats; [styrelsen@kolmilan.se](mailto:styrelsen@kolmilan.se). Medlemmarna kan skicka sina skrivelser och kommentarer dit, i stället för att lämna lappar i tvättstugans brevlåda. De skrivelser som är av mer akut natur dirigeras vidare till rätt styrelseledamot. Övriga skrivelser tas upp på nästkommande styrelsemöte. Medlemmarnas e-postadresser håller på att samlas in så att vi blir mer miljövänliga och minimerar antalet papperskopior ut till medlemmarna.

En bärbar dator har köpts in, som aktivt används i styrelsearbetet.

## EKONOMI

### FÖRVALTNING

Med vårt nya bokföringsprogram har vi bra koll på föreningens ekonomi. Webb-baseringen på vårt aviseringsprogram är framflyttad till 2010. Detta ökar både tillgängligheten och säkerheten, då är vi inte beroende av att ha all information på en enda dator.

## INRE FOND

Vi fortsätter att ta ut medel från fonden. Inga nya avsättningar görs.

## STADGAR

Våra nya stadgar gäller numera fullt ut. Det är viktigt att alla läser dessa och lär sig det som är nytt.

## RÄKENSKAPSÅR

Detta bokslut är föreningens första som baserats på helt kalenderår.

## ÅRSAVGIFTER

Under detta räkenskapsår har ingen höjning av avgifterna gjorts. Med hänvisning till de utökade kostnader vi numera har och får kommer höjning att behövas under 2010.

## FÖRSÄKRINGAR

Byggnaderna är försäkrade till fullvärde hos Trygg Hansa.

## TAXERINGSVÄRDE

Det totala taxeringsvärdet 2009 var 55 137 355 :- . Alltså en höjning med ca 3 MKr.

## RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Årets omsättning utgör 4 388 690:-. Föreningens ekonomiska ställning vid räkenskapsårets utgång framgår av bilagda balansräkning.

Årets resultat är - 680 812:-



## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Stämman har att ta ställning till;

Balanserat resultat	461 852
Årets resultat	<u>- 680 812</u>
	- 218 960

Styrelsen förslår följande disposition;

Uttag ur yttre fond	140 000
Överföring till yttre fond	<u>- 140 000</u>
Balanserat resultat	- 218 960

## Resultat & ställning

TKr	2007	2008	2008*	2009
Nettoomsättning	4 085	4 344	2 937	4 388
Rörelseresultat	837	1 456	961	728
Resultat efter fin.poster	196	- 96	75	- 659
Balansomslutning	39 318	37 243	37 567	36 970
Lån/kvm (kr)	5 570	5 570	5 570	5 570
Årsavgift/kvm (kr)	661	709	709	709
Fond yttre underhåll	2 147	2 247	2 387	2 487

\*Avser 8 månader

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>09-01 – 09-12</b>	<b>08-05 – 08-12</b>
<b>Nettoomsättning</b>	1	4 388 690 <b>4 388 690</b>	2 937 212 <b>2 937 212</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	2,3	- 2 137 907	- 970 940
Fastighetskostnad		- 413 530	- 260 000
Tomträttsavgäld		-259 857	- 179 356
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	- 848 768 <b>- 3 660 062</b>	- 565 845 <b>- 1 976 141</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>728 628</b>	<b>961 071</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	36 529	117 835
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 597	25 661
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 1 427 479	-1 029 019
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-659 725</b>	<b>75 548</b>
Skatt på årets resultat		- 21 087	- 37 459
<b>Årets resultat</b>		<b>- 680 812</b>	<b>38 089</b>

*21*

**BALANSRÄKNING**

**09-01 – 09-12**

**08-05 – 08-12**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

33 778 741

34 627 509

**33 778 741**

**34 627 509**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

7

500

500

**Summa anläggningstillgångar**

**33 779 241**

**34 628 009**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

15 177

5 846

Övriga fordringar o skatter

13 362

14 112

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

151 538

149 045

**180 077**

**169 003**

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

8

1 522 226

1 485 698

*Kassa och bank*

Bank

1 488 648

1 284 368

**Summa omsättningstillgångar**

**3 190 951**

**2 939 069**

**Summa tillgångar**

**36 970 192**


**37 567 078**

*21*



**BALANSRÄKNING** **09-01 – 09-12**    **08-05 – 08-12**

**Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 208 075	1 208 075
Fond för yttre underhåll		2 487 503	2 387 503
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 695 578</b>	<b>3 595 578</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		461 852	523 763
Årets resultat		- 680 812	38 089
		<b>- 218 960</b>	<b>561 852</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 476 618</b>	<b>4 157 430</b>
<b>Skulder</b>			
Fond för inre underhåll		62 083	70 285
Skulder till kreditinstitut	10	32 417 500	32 417 500
Leverantörsskulder		120 358	14 461
Skatteskulder		231 587	208 683
Övriga skulder		22 173	19 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	639 873	679 175
		<b>33 493 574</b>	<b>33 409 648</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>36 970 192</b>	<b>37 567 078</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		32 417 500	32 417 500
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga 

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Noter

#### 1 Nettoomsättning

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-05-01 -2008-12-31
Årsavgifter	4 174 488	2 793 110
Hyror	214 000	144 000
Övriga intäkter	202	102
	<b>4 388 690</b>	<b>2 937 212</b>

#### 2 Personalkostnader

Medelantalet anställda	Innevarande år	Föregående år
Män	1	1
Kvinnor	2	2

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-05-01 -2008-12-31
Arvode förtroendevalda	27 900	25 900
Löner och andra ersättningar	37 600	20 700
Löner, vicevärd	54 000	40 500
Sociala kostnader	35 617	29 048
Bilersättningar och övriga kostnadsersättningar	156	0
Arvode förtroendevald revisor	1 100	1 100
Övriga personalkostnader	3 250	0
	<b>159 623</b>	<b>117 248</b>

### 3 Driftskostnader

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-05-01 -2008-12-31
Personalkostnader	159 623	117 248
Fastighetskötsel, underhåll, reparationer	549 789	78 751
El	110 467	52 183
Uppvärmning	884 076	464 097
Vatten	96 187	64 898
Sophämtning	74 849	38 132
Fastighetsförsäkring	64 783	20 600
Kabel-TV	51 472	33 309
Förvaltningsarvoden	6 943	2 183
Övriga driftskostnader	139 718	99 539
	<b>2 137 907</b>	<b>970 940</b>

### 4 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2 %
Ombyggnad	3,02 %
Stambyte	2 %

### 5 Finansiella poster

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-05-01 -2008-12-31
Utdelning från obligationer	69 568	117 834
Förlust obligationer	- 33 040	
	<b>36 258</b>	<b>117 834</b>

### 6 Byggnader och mar

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	9 198 888	9 198 888
Ingående anskaffningsvärde stambyte	30 830 343	30 830 343
Årets investering stambyte	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 029 231</b>	<b>40 029 231</b>

#### Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-3 774 128	-3 619 423
Ingående avskrivning stambyte	- 1 627 594	- 1 216 523
Årets avskrivningar	- 848 768	- 565 845

#### Utgående ackumulerade avskrivningar

-6 250 490      -5 401 722

#### Utgående redovisat värde

33 778 741      34 627 509

*4*

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
	<b>55 137 355</b>	<b>52 340 000</b>

**7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

Andelar i HSB Stockholm

**8 Aktier och andelar, omsättningstillgångar**

<b>Namn</b>	<b>Antal</b>	<b>Anskaffn.- värde</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Marknads- värde</b>
Robur Penningmarknadsfond Mega	16 129	1 601 885	1 522 226	1 522 226
		<b>1 601 885</b>	<b>1 522 226</b>	

**9 Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	1 208 075	523 763	38 089
Disposition av föregående års resultat:		38 089	- 38 089
Överfört till fonder		-100 000	
Årets resultat			- 680 612
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 208 075</b>	<b>461 852</b>	<b>- 680 612</b>

**10 Långfristiga skulder**


Föreningens lån löper med räntesatser i ett spann från 4,33 % till 4,74 %.

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Swedbank	32 417 500	32 417 500

### 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	312 669	261 429
Upplupna driftskostnader	26 573	118 033
Upplupna utgifter räntekostnader	300 631	299 713
	<b>639 873</b>	<b>679 175</b>

Stockholm den 18 maj 2010



Lena Järnebrant



Christian Skåhl



Peter Åberg



Susanne Ekman

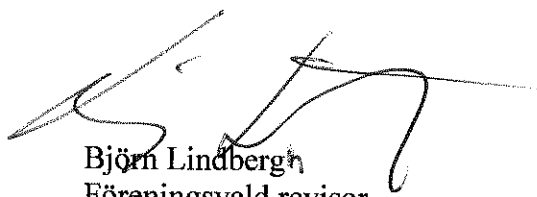
Sten Becker

Jenny Eldrot

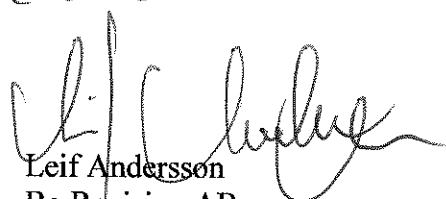


### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den . 19 maj 2010



Björn Lindberg  
Föreningsvald revisor



Leif Andersson  
Bo Revision AB

Av HSB riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kolmilan i Stockholm Org.nr 702001-1388

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Kolmilan i Stockholm för räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31.

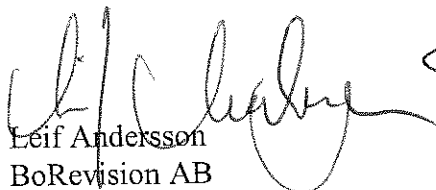
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

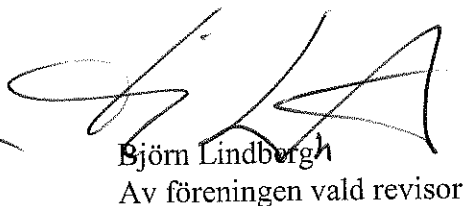
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 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.

Stockholm den 19 maj 2010

  
Leif Andersson  
BoRevision AB

  
Björn Lindbergh  
Av föreningen vald revisor