

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Holmgård 1 i Huddinge (716422-1140) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tvillingarna 1 (småhus och flerfamiljshus) och Vågen 5 (flerfamiljshus) i Huddinge kommun i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1998.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i HSB Fastighetsförsäkrings AB.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning i enlighet med föreningens underhållsplan utfördes 2010-11-23.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2010-05-20. På stämman deltog 15 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 43 röstberättigade medlemmar.

### Styrelse

Lage Torgilsson	ordförande
Linde Wewel	sekreterare
Rolf Svahn	ledamot
Johan Garstrand	ledamot
Jimmy Högh Pedersen	ledamot
Marianne Widercrantz	styrelsesuppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har inte tagit ut något arvode under året, men kommer enligt stämmobeslut att ha kompensation i form av fritidsaktiviteter och middag.

### Revisor

Revisor har varit Jörgen Götehed, med Bernt Ericsson som suppleant, båda från Borevision AB och valda på ett år av föreningsstämman.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Caroline Forsell som sammankallande, samt Anki Heintz och Malin Sealy.

## Lägenheter och lokaler

Av föreningens 43 medlemslägenheter har under året 6 överlåtit.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
43	lägenheter (bostadsrätt)	3 280
35	p-platser	

Under året har ingen lägenhet uthyrts i andra hand.

## Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av HSB Södertörn. Trappstädning har skötts av Ren Standard AB och Tomtspecialisten i Huddinge AB har skött snöplogning och sandning

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	223,8	-1 068,5	254,0	180,6	195,0
Genomsnittlig årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	813,4	813,4	813,4	666,8	626,0
Vatten, kr/kvm	14,3	13,4	13,3	16,0	9,0
Elektricitet, kr/kvm	15,0	13,3	10,8	9,2	15,0
Värme, kr/kvm	111,1	96,4	88,6	90,6	93,0
Räntekostnader, kr/kvm	312,4	372,1	403,0	312,0	294,0
Fastighetslån, kr/kvm	7 791,3	7 943,8	7 638,8	7 791,3	8159,0
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	283,7	1 314,2	1 101,1	863,2	855,0

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.

BOA = Bostadsyta

Föreningen har omsatt det största lånet på 10 miljoner kr i oktober till fast ränta i 4 år. Förra året omsattes också ett stort lån på 9,258 miljoner kr till fast ränta i 3 år. Vi har förbättrat våra räntekostnader betydligt för de största lånen. Amorteringen av lån under året har liksom tidigare varit 500 000 Kr.

Föreningen har avsatt 1 miljon Kr. på vårt konto i SBAB under året. Avsikten är att göra en amortering vid nästa låneomsättning 2011. →

*Handwritten signatures and initials:*  
YWC  
lvel  
2  
JP



## Väsentliga händelser under året

### Högtrycksspolning av avloppsledningar

Alla avloppsledningar i våra kök och badrum har rengjorts med högtrycksspolning. Arbetet har utförts av Solna Högtrycksspolning AB under våren 2010. Arbetet ingick inte i vår underhållsplan, men föreningen har ändå låtit utföra detta för att undvika stopp i rören och vattenskador som följd.

### Ombyggnad och underhåll

Ingen ombyggnad eller större underhåll för utom högtrycksspolningen har utförts under 2010. Underhållsplanen för 2011 har uppdaterats med 2011 års prishöjningar av Oxsätra konsult AB. Beräkningen av genomsnittliga prishöjningar för underhållet visar att det behövs en fondavsättning på 275 000 Kr. Föreningen har redan 2010 höjt fondavsättning för yttre underhåll från 244 000 till 300 000 Kr.

### Aktiviteter

Föreningen har konsulterat HSB:s hortonom Nicolai Ussing för att göra en trädvårdsplan för underhåll av träd och buskar på hela vårt grönområde.

Underhållet av träd och buskar ska vara planerat från år till år för att ge bästa resultat på lång sikt.

Vårstädningen medförde mycket arbete för våra medlemmar som ställt upp mycket bra under båda städ dagarna. Höststädningen utfördes också liksom vårstädningen på en vardagskväll och en söndag. Vår och höststädningen var omfattande. Vi har många träd, buskar och häckar som måste beskäras och klippas.

### Avgifter och hyror

Inga avgifter har höjts under året.

## Förväntad framtida utveckling

### Budget för år 2011

Budgeten är fastställd och innebär inga avgiftshöjningar. Den årliga amorteringen på 500 000 kr, utökas med en extra amortering på 1 000 000 kr i början av 2011. Senare under året kan ytterligare en amortering på 500 0000 kr bli aktuell.

Föreningen investerar i ett vattenbehandlingssystem för rening av både tappvatten och det slutna systemet för uppvärmning. Rent vatten ger förbättrat tappvatten och värmeöverföring genom att avlagringar i värmeväxlare, radiatorer och rör tas bort. Förbättringen av värmeöverföringen möjliggör en ansevärd energibesparing och förlänger livslängden på alla komponenter i vattensystemet. Föreningen planerar att redan i början av året anskaffa kemifri vattenbehandling från Bauer Technology AB. Vattenreningen utförs med en s.k. jonisering av vattnet. Joniseringen skapas i en rörspole som behandlar vattnet med ett magnetfält så att avlagringarna bildar kristaller i vattnet. Systemet består av en mikroprocessorbaserad styrenhet och rörspolar som installeras i rørsystemet samt ett filter i det slutna systemet som tar hand om avlagringarna. Filtret kan lätt bytas ut.

Styrelsen har budgeterat för att utöka antalet TV-kanalerna i vår anläggning för TV-mottagare. Styrelsen har ännu inte något förslag på åtgärder eller upphandling.

*Handwritten signatures and initials:*  
Håkan  
Lovel  
Pis  
3  
gan

## Framtida underhåll

Underhållsplanen anger inga större kostsamma arbeten det närmaste året. Styrelsen har dock avsatt 100 000 kronor till underhållskontot för den händelse att underhållskostnader uppkommer.

## Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	343 917
Årets resultat	<u>223 849</u>
	567 766

Styrelsen föreslår följande behandling av resultatet:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-49 054
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	300 000
Balanserat resultat	<u>316 820</u>
	567 766

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till 534 617 kronor.

Om redovisningsreglerna medgivit justeringar mot Fond för Yttre underhåll direkt i resultaträkningen, hade årets resultat uppgått till -27 097 kronor istället för det redovisade 223 849 kronor.

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

*Handwritten signatures and initials:*  
Hdu MWz  
Pul 4  
Pul 2a

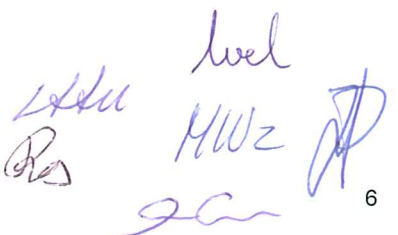
**Brf Holmgård 1**

<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>2 679 842</b>	<b>2 695 697</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-818 472	-768 579
Utfört underhåll		-49 054	-1 274 528
Fastighetskatt		-106 011	-84 608
Avskrivningar	Not 3	-517 526	-515 668
Summa fastighetskostnader		<u>-1 491 063</u>	<u>-2 643 382</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 188 779</b>	<b>52 315</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	10 873	7 075
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-975 803	-1 127 939
Summa finansiella poster		<u>-964 930</u>	<u>-1 120 864</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>223 849</b>	<b>-1 068 549</b> <i>X</i>

*Utu* *lvel* *[Signature]*  
*Ps* *MWz* 5  
*ga*

**Brf Holmgård 1**

<b>Balansräkning</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och ombyggnader	Not 6 32 305 234	32 817 234
Mark	6 300 000	6 300 000
Maskiner och inventarier	Not 7 11 395	5 290
Installationer	Not 8 14 072	16 418
	<u>38 630 702</u>	<u>39 138 943</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>38 630 702</u>	<u>39 138 943</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 929	27 856
Avräkningskonto HSB Södertörn	535 084	823 455
Övriga fordringar	Not 9 54	54
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 57 955	64 242
	<u>598 022</u>	<u>915 607</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11 0	500 000
<i>Kassa och bank</i>		
Övrigt	<u>1 012 119</u>	<u>1 628</u>
	1 012 119	1 628
Summa omsättningstillgångar	<u>1 610 142</u>	<u>1 417 235</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>40 240 844</u></b>	<b><u>40 556 178</u></b>


  
 Several handwritten signatures in blue ink are present at the bottom right of the page. One signature appears to be 'L. H. H.', another 'R. S.', and a larger one 'MWZ'. There is also a signature that looks like 'gan' and a small mark resembling a stylized 'P' or 'J'.



**Brf Holmgård 1****Balansräkning** **2010-12-31**    **2009-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

*Bundet eget kapital*

Insatser

11 116 000    11 116 000

Upplåtelseavgifter

2 345 000    2 345 000

Underhållsfond

283 671    1 314 199

13 744 671    14 775 199*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

343 917    381 938

Årets resultat

223 849    -1 068 549

567 766    -686 611

Summa eget kapital

14 312 437    14 088 588**Avsättningar och skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13    25 047 750    25 547 750

25 047 750    25 547 750

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

500 000    500 000

Leverantörsskulder

65 961    49 772

Skatteskulder

4 407    26 479

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14    310 289    343 589

880 657    919 840

Summa avsättningar och skulder

25 928 407    26 467 590**Summa eget kapital och skulder****40 240 844**    **40 556 178****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

31 511 000    31 511 000

*varav frigjorda*

0    0

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

## Brf Holmgård 1

### Redovisningsprinciper m.m.

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

### Byggnader

Avskrivning sker enligt en 75-årig rak plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,33 % av anskaffningsvärdet.

### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10-20% 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 ränteintäkter 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 -1 973 151 kr ( -1 973 151 kr).

### Övrigt

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

### Övriga bokslutskommentarer




Föreningen har inte haft några anställda under året. *X*

*lvel* *Bo*  
*Stu MWz* *JP*  
*ga* *8*



**Brf Holmgård 1**

<b>Noter</b>		<b>2010-01-01 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 2009-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	2 667 276	2 667 276
	Hyror	14 750	27 600
	Övriga intäkter	-1 834	821
	Hyresbortfall	-350	0
		<u>2 679 842</u>	<u>2 695 697</u>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel, städ och snörenhållning	104 925	91 269
	Reparationer	33 085	76 075
	El	49 060	43 587
	Uppvärmning	364 279	316 232
	Vatten	46 752	43 876
	Sophämtning	40 796	35 740
	Övriga driftskostnader skötsel	18 403	21 851
	Förvaltningsarvoden	75 028	70 319
	Övriga driftskostnader	86 144	69 631
		<u>818 472</u>	<u>768 579</u>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	512 000	512 000
	Maskiner och inventarier	3 180	1 323
	Installationer	2 346	2 346
		<u>517 526</u>	<u>515 668</u>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	59	231
	Övriga ränteintäkter	10 814	6 844
		<u>10 873</u>	<u>7 075</u>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 024 326	1 220 095
	Erhållna räntebidrag	-48 523	-92 156
		<u>975 803</u>	<u>1 127 939</u>

  
 MWZ hel  


**Brf Holmgård 1**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	38 372 000	38 372 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>38 372 000</b>	<b>38 372 000</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 554 766	-5 042 766
Årets avskrivningar	-512 000	-512 000
Utgående avskrivningar	-6 066 766	-5 554 766
<b>Bokfört värde</b>	<b>32 305 234</b>	<b>32 817 234</b>
Taxeringsvärde för Tvillingarna 1 och Vågen 5 i Huddinge Kommun:		
Byggnad - bostäder	17 400 000	17 000 000
Byggnad - småhus	4 990 000	4 990 000
	<u>22 390 000</u>	<u>21 990 000</u>
Mark - bostäder	4 679 000	3 119 000
Mark - småhus	4 680 000	4 680 000
	<u>9 359 000</u>	<u>7 799 000</u>
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>31 749 000</b>	<b>29 789 000</b>
<b>Not 7 Maskiner och inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 613	0
Årets investeringar	9 285	6 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>15 898</b>	<b>6 613</b>
Ingående avskrivningar	-1 323	0
Årets avskrivningar	-3 180	-1 323
Utgående avskrivningar	-4 503	-1 323
<b>Bokfört värde</b>	<b>11 395</b>	<b>5 290</b>
<b>Not 8 Installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	23 455	23 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>23 455</b>	<b>23 455</b>
Ingående avskrivningar	-7 037	-4 692
Årets avskrivningar	-2 346	-2 346
Utgående avskrivningar	-9 383	-7 037
<b>Bokfört värde</b>	<b>14 072</b>	<b>16 418</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	54	54
	<b>54</b>	<b>54</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald fastighetsförsäkring	34 462	32 714
Förutbetald kabel-TV och bredband	4 615	3 737
Övriga förutbetalda kostnader	7 752	8 440
Upplupna intäkter	11 126	19 351
	<b>57 955</b>	<b>64 242</b>
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Fasträntepaceringar HSB Södertörn	0	500 000

**Brf Holmgård 1**

Noter	2010-12-31		2009-12-31		
<b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 116 000	2 345 000	1 314 199	381 938	-1 068 549
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 030 528	-38 021	1 068 549
Årets resultat					223 849
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>11 116 000</b>	<b>2 345 000</b>	<b>283 671</b>	<b>343 917</b>	<b>223 849</b>

**Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	14251219	6,08%	2011-05-27	4 789 750	500 000
SBAB	19308448	3,14%	2014-05-15	10 000 000	0
SBAB	19867099	2,56%	2011-02-01	1 500 000	0
SBAB	20559462	3,06%	2012-10-11	9 258 000	0
				<b>25 547 750</b>	<b>500 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

25 047 750

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till

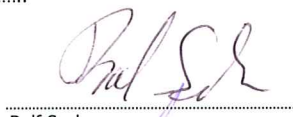
23 047 750

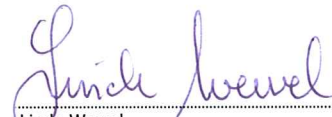
**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	27 297	60 135
Upplupen fastighetsförvaltning	14 438	19 125
Upplupen el	2 259	8 972
Upplupen värme	49 971	43 564
Beräknat arvode för revision	8 800	6 800
Förutbetalda hyror och avgifter	207 524	204 993
	<b>310 289</b>	<b>343 589</b>


Huddinge, den 2011-04-07

  
Lage Torgilsson

  
Rolf Svahn


  
Linde Wewel

  
Johan Garstrand

  
Jimmy Högh Pedersen

Vår revisionsberättelse har 15/4 2011 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Jörgen Götehed  
Av stämman vald revisor

  
Lage MWZ  
Wewel Bes  
JA

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Holmgård 1  
Organisationsnummer 716422-1140

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Holmgård 1 för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

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

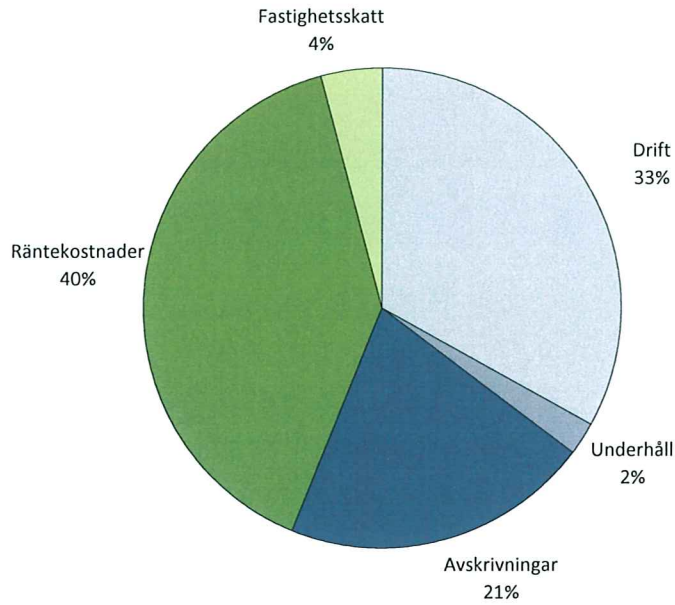
Stockholm den 15 april 2011



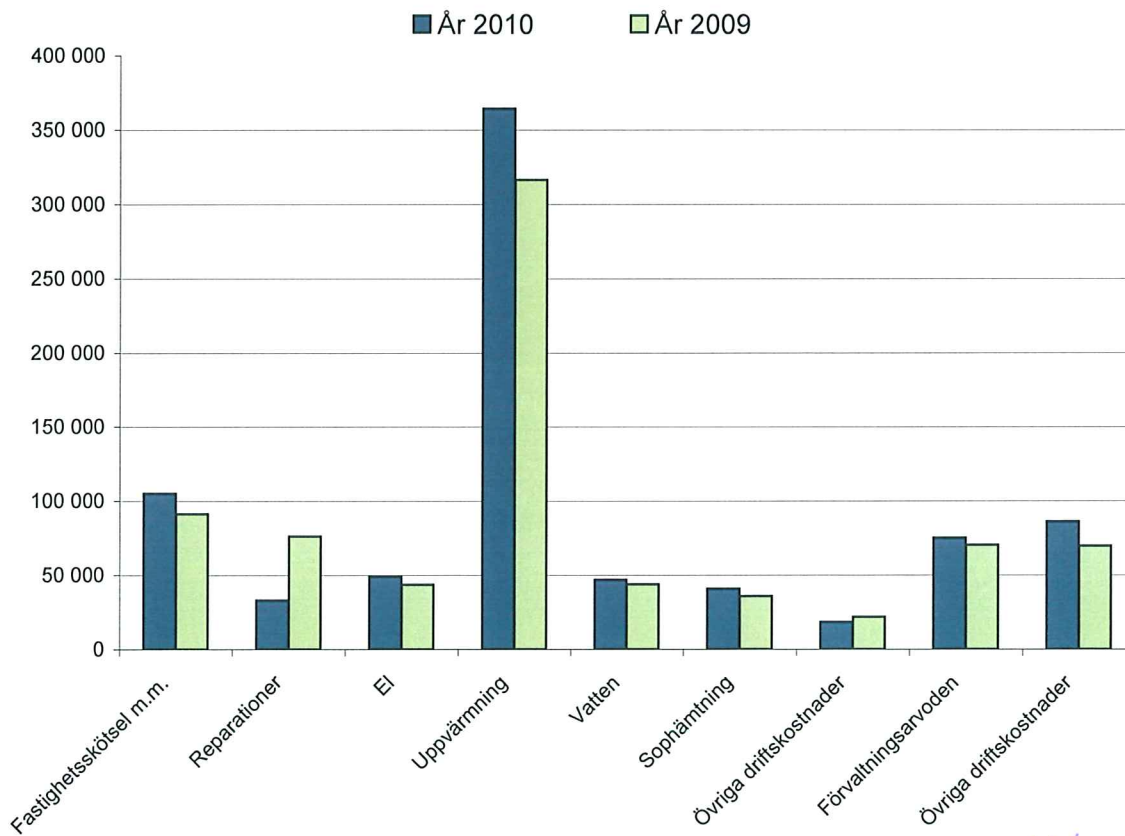
Jörgen Götehed  
BoRevision



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



*Handwritten notes:*  
MWZ  
PES JP  
ga