

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Holmgård 1 (716422-1140) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2009

### Fastigheter

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i HSB Försäkrings AB.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning i enlighet med föreningens underhållsplan utfördes 2009-11-10.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2009-05-13. På stämman deltog 22 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 43 röstberättigade medlemmar.

### Styrelse

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

Styrelsesuppleant har varit Tore Graff.

I tur att avgå ur styrelsen är samtliga medlemmar enligt § 10 i stadgarna.

### Revisor

Revisor har varit Jörgen Göthed av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB med Bernt Eriksson som suppleant, båda valda på ett år vid föreningsstämman.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Caroline Forsell, Ulrika Andersson och Anki Heintz med Caroline Forsell som sammankallande. 

## Lägenheter och lokaler

Av föreningens 43 medlemslägenheter har under året 4 överlåtit.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
43	lägenheter (bostadsrätt)	3 279,9
33	p-platser	

Under året har ingen lägenhet hyrts ut i andra hand.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Södertörn av. Trappstädning har skötts av Svea Support och Tomtspecialisten i Huddinge AB har skött snöplogning och sandning.

Kostnaderna för föreningens förvaltning framgår av not 2.

## Ekonomi

	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	=====	=====	=====	=====	=====
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 068,5	254,0	180,6	195,1	524,7
Genomsnittlig årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	813,2	813,2	666,6	626,0	782,0
Vatten, kr/kvm	13,4	13,3	16,0	9,3	17,8
Elektricitet, kr/kvm	13,3	10,8	9,2	15,1	16,9
Värme, kr/kvm	96,4	88,5	90,6	92,9	93,1
Räntekostnader, kr/kvm	372,0	402,9	311,9	294,0	357,4
Fastighetslån, kr/kvm	7 941,4	7 636,5	7 788,9	8 159,4	8 432,0
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 314,2	1 101,1	863,2	855,3	411,2

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.

Föreningen har tagit ett nytt lån på 1,5 miljoner för att klara betalningen för ommålningen av fasaderna. Lånet som togs i augusti har 3 månaders ränta. Föreningen har också omsatt ett större lån på 9 258 000 kr. under året till fast ränta på 3 år. Amorteringen av lån under året har liksom tidigare år varit 500 000 Kr.

Föreningen har öppnat ett konto på SBAB för att få bättre ränta. SBAB ger 1,1 % ränta i dagsläget och tillåter 5 uttag eller insättningar per månad. Avsikten är att i början av 2010 flytta över 500 000 Kr. av vårt avräkningskonto på HSB till detta konto och dessutom 500 000 Kr. som föreningen har på HSB som placering. <



Överskottet på avräkningskontot har uppstått efter betalningen av kostnaderna för ommålningen av fasaderna. Ommålningsarbetet kostade totalt 1 254 000 Kr.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden. Styrelsen har inte tagit ut något arvode under året, men kommer däremot enligt stämmobeslut att ha kompensation i form av teaterbesök och middag.

## **Väsentliga händelser under året**

### **Ommålning av fasader**

Under våren och sommaren har samtliga fasader och fönster för både flerfamiljshusen och parhusen ommålats. Styrelsen gjorde anbudsfrågan till 6 måleriföretag. Målerifirma Bildmarks & son hade bästa pris och påbörjade jobbet den 4:e maj. AC-konsult/ Börje Larsson utförde inspektioner på hela arbetet. Alla fel upptäckta genom inspektionerna åtgärdades före slutbesiktningen. Det var klart för slutbesiktning den 1:a september enligt anbudet. Arbetet är väl utfört.

Sophus och plank i flerfamiljshusen och carport och förråd i parhusen har ommålats av medlemmar med avsikten att spara en slant till föreningen.

### **Vattenläcka i rörkulvert**

Vatten från marken tränger in igenom ytterhöljet till isoleringen i kulverten för värmeröret och vidare till källaren. Humides Läcksöknings AB har undersökt var vattenläckaget i ytterhöljet uppstått i marken utanför husväggen. Läckan lokaliserades till ett område nära väggen. Vi hade ärendet hos HSB Försäkringar AB som krävde professionell bedömning och åtgärder, därför har Bravida anlåtats och krav ställts på dokumentation. Sedan tidigare visste vi att vi fick 50 % ersättning för en 10 årig anläggning. Trots att både Bravida och jag kallat på HSB Försäkringar för att få delta i en besiktning när rören låg uppgrävda så kom ingen. Reparationen provades med att fylla gropen med vatten. När allt var klart så var röret tätt och torrt i källaren. HSB Försäkringar hade problem med att få arbetet dokumenterat av Bravida så besked dröjde. Olyckligtvis efter nästan 3 veckor med mycket regn i slutet på september så började isoleringen i kulverten droppa ingen. HSB Försäkringar AB beslutade då att inte ersätta oss.

Bravida ställde upp på att ta hand om läckaget och se till att detta kunde göras tätt. Dom har haft kontakter med systemets ägare numera Oponor som tagit fram ett ändskydd för systemet. Systemet består ju av prefabricerade isolerade rör som förläggs i jorden, beställda som färdigkapade längder. Ändskyddet sätts upp invändigt på källarväggen. Vi har 18 st. sådana isolerade rörkulvertar i olika längder förlagda utanför husväggarna.

### **Vattenläcka på Fornborgsvägen 30**

Kort före midsommar inträffade en vattenläcka i 3 rumslägenheten som innehas av Elisabeth Stål. Även lägenheten 1 rum och kök snett under som tillhör Jörgen Mehlquist vattenskadades. Föreningen har betalat självrisk till Gärdets Bygg AB för

renoveringen av lägenheterna. Cunningham & Lindsey/Joacim Kruse har administrerat och hanterat entreprenörerna.

### **Ombyggnad och underhåll**

Ingen ombyggnad eller större underhåll förutom fasadmålningen har gjorts under 2009. Underhållsplanen är uppdaterad av Oxsätra Konsult AB för 2010.

### **Aktiviteter**

Vår och höststädning har utförts i vanlig ordning. Soptunnorna tvättades, parkeringsplatser och grusgångar krattades och städades. Buskar och rabatter rensades från ogräs.

### **Avgifter och hyror**

Inga avgifter har höjts. Däremot har avgiften för motorvärmare sänkts

## **Förväntad framtida utveckling**

### **Budget för år 2010**

Budgeten är fastställd för 2010 och innebär inga avgiftshöjningar. Amorteringen av lån blir lika stor under 2010 som avskrivningen av fastigheten.

Vart dagens låga ränta är på väg är ganska osäkert, många tror att riksbanken höjer reporäntan under kommande år. Styrelsen avser att avsätta 1 miljon kronor som extra amortering av vårt lån på 10 miljoner kronor som ska omsättas nästa höst.

Föreningen har en placering idag på 500 000 i HSB som utökas lika mycket från avräkningskontot på HSB för att skapa extra amorteringen. När den årliga amorteringen på 500 000 kronor tillkommer har vi amorterat 1,5 milj. kronor 2010.

### **Framtida underhåll**

Underhållsplanen anger inga större kostsamma arbeten de närmaste åren. Styrelsen har dock avsatt 47 000 kronor till underhållskontot för den händelse att underhållskostnader uppkommer.

Under vårvintern kommer röjning av träd och häckklippning att utföras av föreningens medlemmar. ✕

## Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	381 938
Årets resultat	<u>-1 068 549</u>
	-686 611

Styrelsen föreslår följande behandling av resultatet:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 274 528
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	244 000
Balanserat resultat	<u>343 916</u>
	-686 611

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till 283 671 kronor.

Om redovisningsreglerna medgivit justeringar mot Fond för Yttre underhåll direkt i resultaträkningen, hade årets resultat uppgått till -38 021 kronor istället för det redovisade -1 068 549 kronor.

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



**Brf Holmgård 1**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2009-01-01 2009-12-31</b>	<b>2008-01-01 2008-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>2 695 697</b>	<b>2 699 050</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-768 579	-669 496
Utfört underhåll		-1 274 528	-30 950
Fastighetsskatt		-84 608	-47 175
Avskrivningar	Not 3	-515 668	-514 346
Summa fastighetskostnader		<u>-2 643 382</u>	<u>-1 261 967</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>52 315</b>	<b>1 437 083</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 4	7 075	2 449
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 127 939	-1 185 561
Summa finansiella poster		<u>-1 120 864</u>	<u>-1 183 112</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 068 549</b>	<b>253 971</b>

**Brf Holmgård 1**

<b>Balansräkning</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	32 817 234	33 329 234
Mark		6 300 000	6 300 000
Maskiner och inventarier	Not 7	5 290	0
Installationer	Not 8	16 418	18 764
		<u>39 138 943</u>	<u>39 647 998</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>39 138 943</u>	<u>39 647 998</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		27 856	4 983
Avräkningskonto HSB Södertörn		823 455	429 130
Övriga fordringar	Not 9	54	61
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	64 242	74 907
		<u>915 607</u>	<u>509 080</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Övrigt		1 628	1 628
		<u>1 628</u>	<u>1 628</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 417 235</u>	<u>1 010 708</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>40 556 178</u></b>	<b><u>40 658 706</u></b>

**Brf Holmgård 1**

<b>Balansräkning</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	11 116 000	11 116 000
Upplåtelseavgifter	2 345 000	2 345 000
Underhållsfond	1 314 199	1 101 149
	<u>14 775 199</u>	<u>14 562 149</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	381 938	341 017
Årets resultat	-1 068 549	253 971
	<u>-686 611</u>	<u>594 988</u>
Summa eget kapital	<u>14 088 588</u>	<u>15 157 137</u>
<b>Avsättningar och skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>25 547 750</u>	<u>24 547 750</u>
	25 547 750	24 547 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	500 000	500 000
Leverantörsskulder	49 772	146 277
Skatteskulder	26 479	15 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>343 589</u>	<u>291 972</u>
	919 840	953 819
Summa avsättningar och skulder	<u>26 467 590</u>	<u>25 501 569</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>40 556 178</u></b>	<b><u>40 658 706</u></b>
<b>Poster inom linjen</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter för fastighetslån	31 511 000	31 511 000
<i>varav frigjorda</i>	0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



**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% 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 -1 973 151 kr (-1 980 226 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.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Förtroendevalda

Löner och andra ersättningar

Sociala kostnader

2009-01-01	2008-01-01
2009-12-31	2008-12-31
0	2 500
0	810
<u>0</u>	<u>3 310</u>

*Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.*

**Brf Holmgård 1**

<b>Noter</b>		<b>2009-01-01 2009-12-31</b>	<b>2008-01-01 2008-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	2 667 276	2 667 276
	Hyror	27 600	26 400
	Övriga intäkter	821	5 374
		<u>2 695 697</u>	<u>2 699 050</u>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personalkostnader	0	3 310
	Fastighetsskötsel, städ och snörenhållning	91 269	63 508
	Reparationer	76 075	15 028
	El	43 587	35 419
	Uppvärmning	316 232	290 429
	Vatten	43 876	43 699
	Sophämtning	35 740	35 398
	Övriga driftskostnader skötsel	21 851	60 529
	Förvaltningsarvoden	70 319	65 720
	Övriga driftskostnader	69 631	56 456
		<u>768 579</u>	<u>669 496</u>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	512 000	512 000
	Maskiner och inventarier	1 323	0
	Installationer	2 346	2 346
		<u>515 668</u>	<u>514 346</u>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	231	537
	Ränteintäkter skattekonto	0	4
	Övriga ränteintäkter	6 844	1 908
		<u>7 075</u>	<u>2 449</u>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 220 095	1 318 629
	Erhållna räntebidrag	-92 156	-135 887
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	2 819
		<u>1 127 939</u>	<u>1 185 561</u>

## Brf Holmgård 1

Noter	2009-12-31	2008-12-31			
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>					
Ingående anskaffningsvärde	38 416 665	38 416 665			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>38 416 665</b>	<b>38 416 665</b>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 087 430	-4 575 430			
Årets avskrivningar	-512 000	-512 000			
Utgående avskrivningar	-5 599 430	-5 087 430			
<b>Bokfört värde</b>	<b>32 817 235</b>	<b>33 329 235</b>			
Taxeringsvärde för år 2008 (Tvillingarna 1 och Vågen 5 i Huddinge Kommun):					
Byggnad - bostäder hyreshus	17 000 000	17 000 000			
Byggnad - bostäder småhus	9 670 000	4 590 000			
	<u>26 670 000</u>	<u>21 590 000</u>			
Mark - bostäder hyreshus	3 119 000	3 119 000			
Mark - bostäder småhus	4 680 000	2 710 000			
	<u>7 799 000</u>	<u>5 829 000</u>			
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>34 469 000</b>	<b>27 419 000</b>			
<b>Not 7 Maskiner och inventarier</b>					
Årets investeringar	6 613	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>6 613</b>	<b>0</b>			
Årets avskrivningar	-1 323	0			
Utgående avskrivningar	-1 323	0			
<b>Bokfört värde</b>	<b>5 290</b>	<b>0</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	-4 692	-2 346			
Årets avskrivningar	-2 346	-2 346			
Utgående avskrivningar	-7 037	-4 692			
<b>Bokfört värde</b>	<b>16 418</b>	<b>18 764</b>			
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	54	61			
	<b>54</b>	<b>61</b>			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader; kabel-tv, försäkring, driftavtal	44 891	41 906			
Upplupna intäkter; räntebidrag	19 351	33 001			
	<b>64 242</b>	<b>74 907</b>			
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
Fasträntepaceringar HSB Södertörn	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>			
<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	1 101 149	341 017	253 971
Vinstdisp enl. stämmobeslut			213 050	40 921	-253 971
Årets resultat					-1 068 549
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>11 116 000</b>	<b>2 345 000</b>	<b>1 314 199</b>	<b>381 938</b>	<b>-1 068 549</b>

## Brf Holmgård 1

Noter	2009-12-31	2008-12-31
-------	------------	------------

**Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	14251219	6,08%	2011-05-27	5 289 750	500 000
SBAB	19308448	4,32%	2010-10-13	10 000 000	0
SBAB	19867099	1,14%	2010-01-31	1 500 000	0
SBAB	20559462	3,06%	2012-10-11	9 258 000	0
				<b>26 047 750</b>	<b>500 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

25 547 750

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till

23 547 750

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

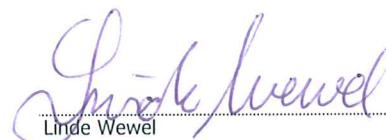
Upplupna räntekostnader	60 135	82 587
Övriga upplupna kostnader; revision, el, värme och snöröjning	78 461	7 500
Förutbetalda hyror och avgifter	204 993	201 885
	<b>343 589</b>	<b>291 972</b>

Huddinge, den 31/3 2010


Lage Torgilsson



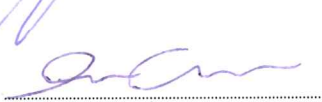
Jimmy Högh Pedersen



Linde Wewel



Rolf Svahn



Johan Garstrand

Vår revisionsberättelse har 2010-04-23 avgivits beträffande denna årsredovisning


Av BoRevision i Sverige AB utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Holmgård 1  
Organisationsnummer 716422-1140

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Holmgård 1 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 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.

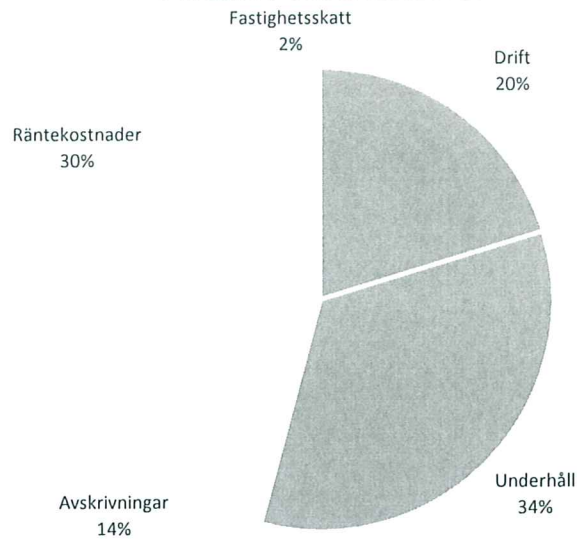
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Huddinge 2010 -04-23



.....  
Jörgen Götehed  
Av föreningen vald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

