

Årsredovisning

Årsredovisning för HSB:s Bostadsrättsförening Långpannan, organisationsnummer 769609-7448 i Stockholm.

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Långpannan i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2007-01-01 till och med 2007-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades 2003-04-08 och registrerades hos Patent-och Registreringsverket 2003-06-26. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Baretten 1 i Brännkyrka församling. Fastigheten har 180 lägenheter med en yta 11 551,2 kvm. Av dessa är 148 bostäder.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i HSB Försäkrings AB

Ekonomisk Förening

HSBs Brf Långpannan är en ekonomisk förening med styrelsen som ytterst ansvarig. En ekonomisk förening har som främsta syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Varje bostadsrättsinnehavare förvaltar och har ansvaret för skötseln av den lägenhet medlemmen disponerar i föreningen. Standarden i lägenheterna kan vara väldigt varierande.

All fastighetsskötsel, förvaltning, reparationer av fastigheterna (stora som små), graden av service etc. betalas med årsavgifterna. Likaså skatter och andra kostnader som vi inte kan påverka betalas av medlemmarna via årsavgifter.

Att bo i Bostadsrätt

Enkelt uttryckt kan sägas att bo i bostadsrätt innebär att man förfogar över den lägenhet man har köpt. Men det innebär också medlemskap i den bostadsrättsförening till vilken lägenheten hör. Detta medlemskap medför rättigheter, skyldigheter och möjligheter för oss.

Att bo i bostadsrätt innebär att samtliga bostadsrättsinnehavare delar på de intäkter och kostnader föreningen har. Vi betalar således inte hyra för våra lägenheter utan årsavgift vilken delas upp i 12 månadsbetalningar. Åravgiften utgår som en kostnad i förhållande till lägenhetens andelstal i föreningen

Fastigheten

Underhållsplan är upprättad för beräkning av kostnader och föreslagen avsättning för 20-årsperioden 2005 – 2024. Underhållsplanen är uppdaterad i oktober 2006.

Parkeringsövervakningen har skett med hjälp av Car Park. Avgiftsbelagd besöksparkering har införts.

Fiberoptiskt bredbandsnät har installerats. Access Gate har varit huvudentreprenör för byggandet av vårt bredbandsnät. De har använt sig av en underentreprenör ,Svenska Telegraf AB, som installerat fiberkablar och övrig utrustning. All kontroll och dokumentation är Access Gates ansvar.

SkyCom är leverantör av bredbandet som ger oss upp till 100Mbit upp-/nedströms. Vi har ett 5-årigt gruppavtal med dem.

Digital-TV får vi från Fast-TV .Vi har skrivit ett 3-årigt gruppavtal.

Möjlighet att teckna bredbandstelefon finns hos Tele2.

Reparation och målning av husens skärmtak. Högtryckstvätt och lagning av entréplan utfördes av Morneon Bygg AB

Reparationer enligt underhållsplanen för hyresgäster har följts.

Nya lekredskap till de yngsta barnen har inköpts. De finns vid kullen utanför port 6.

Parkeringen vid Mickelbergsgatan har reparerats. Asfaltbeläggning, brunnar och lyktor har fått en översyn.

Förbättrad belysning vid soptunnorna vid vändplanen port 22 samt på gaveln vid port 36.

OVK-besiktning utförd

Översyn och lagning av frånluftsventiler

Målning av ledstänger till källarnedgångar.

Avgifter

Årsavgiften oförändrad under 2007.

Boendeparkering har under året varit kostnadsfri.

Föreningsaktiviteter

Styrelsen har kallat till boendemöten där målet har varit att skapa en god dialog mellan styrelse och boende. Styrelsen har också löpande informerat de boende via meddelande i brevlåda eller som anslag i portarna samt på vår hemsida.

Gemensam städhelg ägde rum 12- 13 maj samt den 27-28 oktober.

Ett varmt tack till alla barn och vuxna för er goda insats dessa helger.

Framtid

Dagvattenbrunnar skall slamsugas.

Byte av belysning i källarkorridorer och i källarförråd

Nya bord med soffor kommer att placeras vid hörnet av tvättstugan samt i den blivande bersån utanför port 4-6.

Ventilationsrengöring

Energideklaration

På grund av vattenansamling på övre parkeringen kommer ny ytbeläggning.

Byte av låssystem till källarna.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Ordförande	Sonja Berggren
Vice ordförande	Eira Fuchs
Sekreterare	Marie-Louise Holmlund
Ledamot	Toralf Axelsson
Ledamot	Hans Samland
Ledamot	Lena Lindborg(Utsedd av HSB)
Suppleant	Andreas Winberg
Suppleant	Gunilla Reuterhagen Lund
Suppleant HSB	Ann-Mari Anbratt

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av Sonja Berggren, Marie-Louise Holmlund, Eira Fuchs och Toralf Axelsson. två i förening.

Attesträtt

Sonja Berggren, Marie-Louise Holmlund och Eira Fuchs, två i förening.

Revisorer

Ordinarie revisor Dick Tinkhof samt som suppleant Fritz Panzer.

Valberedning

Mia Dahlberg och Agnete Rosenberg. Till sammankallande valdes Agnete Rosenberg

Ombud till distriktstämman

Sonja Berggren, ordinarie
Marie-Louise Holmlund, suppleant

Medlemsantal

Föreningen har, förutom HSB Stockholm ledamöter och suppleanter 189 medlemmar.

Sammanträden och arbetsmöten

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 7 maj 2007.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda styrelsemöten och 37 arbetsmöten. Dessa arbetsmöten handlar om allt från framtagning av offerter för underhållsarbeten, kontroll av pågående arbeten samt trivsselfrågor.

Lägenhetsöverlåtelser samt försäljning

Det har gjorts 15 överlåtelser 2007, 13 köp/ försäljning, 2 gåva.
Föreningen har sålt 2 stycken hyresrätter, nu kvarstår det 32 lägenheter upplåtna med hyresrätt.

Fastighetens förvaltning och skötsel

HSB Stockholm har ansvarat för den ekonomiska och administrativa fastighetsförvaltningen.

Fastighetsskötseln har utförts av Fastighetsägarna.
Snöröjning och sandning av Vivaldi.

Trappstädningen har utförts av Hesslegård Städekonomi AB.

EKONOMI

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 801 202
Årets resultat	<u>155 456</u>
	- 645 746

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 520 365
Överföring till yttre underhållsfond	723 000
Balanserat resultat	<u>- 848 381</u>
	- 645 746



Resultaträkning		07-01 - 07-12	06-01 - 06-12
Nettoomsättning	Not 1	8 169 483	8 140 810
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-4 439 145	-4 264 027
Planerat underhåll		-520 365	-890 232
Fastighetsskatt		-355 690	-442 260
Tomträttsavgäld		-458 028	-458 028
Avskrivningar		-471 572	-451 824
Summa fastighetskostnader		-6 244 800	-6 506 371
Rörelseresultat		1 924 683	1 634 439
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	132 413	82 652
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-1 864 858	-1 722 022
Summa finansiella poster		-1 732 445	-1 639 370
Resultat efter finansiella kostnader		192 239	-4 931
Inkomstskatt		-36 783	-153 594
Årets resultat		155 456	-158 525



Balansräkning		2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	124 130 022	122 150 697
Inventarier	Not 6	15 761	21 048
Summa materiella anläggningstillgångar		124 145 783	122 171 745
Summa anläggningstillgångar		124 145 783	122 171 745
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 130	13 244
Övriga fordringar	Not 7	112 035	6 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	213 467	325 371
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 901 020	1 290 208
Summa kortfristiga fordringar		3 236 652	1 634 914
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	2 000 000	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		60 680	59 185
Summa kassa och bank		60 680	59 185
Summa omsättningstillgångar		5 297 331	5 694 100
Summa tillgångar		129 443 114	127 865 845



Balansräkning

2007-12-31

2006-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser	76 988 305	75 548 902
Upplåtelseavgifter	6 063 243	3 977 646
Fond för yttre underhåll	3 260 567	3 411 799
Summa Bundet eget kapital	86 312 115	82 938 347

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-801 202	-793 910
Årets resultat	155 456	-158 525
Summa fritt eget kapital	-645 747	-952 434

Summa eget kapital

85 666 368

81 985 913

Skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	42 000 000	44 007 000
Leverantörsskulder		448 325	240 107
Skatteskulder		392 501	595 855
Övriga skulder	Not 12	90	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	935 830	1 036 970
Summa skulder		43 776 746	45 879 932

Summa eget kapital och skulder

129 443 114

127 865 845

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	50 707 000	50 707 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	50 707 000	50 707 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga *ff*



Kassaflödesanalys	2007-12-31	2006-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	192 239	-4 931
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	471 572	451 824
Inkomstskatt	-36 783	-153 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	627 028	293 299
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	2 009 074	-1 197 511
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-96 186	-1 285 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 539 916	-2 189 633
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-2 439 610	-2 687 416
Investeringar i maskiner/inventarier	-6 000	-6 190
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 445 610	-2 693 606
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-2 007 000	-1 700 000
Inbetalda insatser	3 525 000	3 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 518 000	1 700 000
Årets kassaflöde	1 612 306	-3 183 239
Likvida medel vid årets början	1 349 394	4 532 632
Likvida medel vid årets slut	2 961 699	1 349 394



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-50 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklaration.

Föreningen har ingen anställd personal

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Innevarande år	Föregående år
Styrelsen		
Arvode förtroendevalda	100 014	101 547
Sociala kostnader	26 863	26 201
Summa	126 877	127 748
Revisorer		
Föreningsvald	4 800	4 800
Övriga förtroendevalda		
Arvoden	31 450	0
Sociala kostnader	8 172	0
Summa	39 622	0
Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	171 299	132 548



Noter		2007-12-31	2006-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 045 339	6 042 364
	Hyrer	1 877 971	1 933 640
	Övriga intäkter	262 446	222 302
	Brutto	8 185 756	8 198 306
	 Avgifts- och hyresbortfall	-8 000	-57 496
	Hyresförluster	-8 273	0
	Nettoomsättning	8 169 483	8 140 810
Not 2	Drift		
	Arvoden, sociala kostnader, styrelsen mm	171 299	132 548
	Fastighetsskötsel och städ	686 182	738 162
	Reparationer	633 633	354 567
	Taxebundna utgifter och uppvärmning		
	El	230 487	221 792
	Uppvärmning	1 516 009	1 548 323
	Vatten *	268 749	169 882
	Sophämtning	108 601	204 491
	Fastighetsförsäkring	83 634	84 054
	Kabel-TV	150 961	175 148
	Förvaltningsarvoden	282 244	276 989
	Övrig drift	307 346	358 071
	Summa drift	4 439 145	4 264 027
 * Under 2006 återbetalade Stockholm Vatten 98 461 kr vilka avsåg år 2005.			
Not 3	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Allkonto	35 578	9 456
	Specialinlåning	92 967	47 902
	Övriga ränteintäkter	3 868	25 294
	Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	132 413	82 652
Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader till kreditinstitut	1 864 671	1 721 922
	Räntekostnader övriga	187	100
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	1 864 858	1 722 022



Noter

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	120 525 000	352 565	0,29%	-1 316 705	119 208 295
Takombyggnad	2 139 541	42 791	2,00%	-85 582	2 053 959
Miljöanläggning	649 288	64 929	10,00%	-119 717	529 571
Bredband	2 338 197	0	0,00%	0	2 338 197
	125 652 026	460 285		-1 522 004	124 130 022

Taxeringsvärde

	2007-12-31	2006-12-31
Byggnader	76 225 000	51 097 000
Mark	44 144 000	37 129 000
	120 369 000	88 226 000

Not 6 Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Gräsklippare	6 190	1 238	20,0%	-2 476	3 714
Gräsklippare	40 243	8 049	20,0%	-32 196	8 047
Motorsåg	6 000	2 000	33,3%	-2 000	4 000
	52 433	11 287		-36 672	15 761

Not 7 Övriga fordringar

	2007-12-31	2006-12-31
Upplåtelseavgifter	4 524	4 524
HSB Stockholm	105 000	0
Skattekonto	2 511	1 567
Summa övriga fordringar	112 035	6 091

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring	87 626
Tomträttsavgäld	114 507
Ränta specialinlåning	11 334
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	213 467

Not 9 Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	0	1 000 000
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
Specialinlåning 12-mån HSB Stockholm	1 000 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar	2 000 000	4 000 000



Noter

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2007-01-01	75 548 902	3 977 646	3 411 799	-793 910	-158 525
Under året inbet insatser och upplåtelseavgifter	1 439 403	2 085 597			
Disposition enl. stämmobeslut			-151 232	-7 293	158 525
Årets resultat					155 456
Utgående balans 2007-12-31	76 988 305	6 063 243	3 260 567	-801 202	155 456

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Spintab	4,86%	Rörligt	12 000 000
Swebank	5,05%	2012-01-25	10 000 000
Swebank	4,49%	2009-02-16	10 000 000
Swebank	3,77%	2013-12-20	10 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			42 000 000

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 0 kr per år de kommande fem åren.

Not 12 Övriga skulder

	2007-12-31	2006-12-31
Källskatt	90	0
Summa övriga skulder	90	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	541 429
Styrelsearvode	100 014
Arvode förtroendevald revisor	4 800
Arbetsgivaravgift arvoden	27 397
Bredband	26 110
El	3 777
Fjärrvärme	173 445
Revision	8 100
Snörenhållning	9 639
Sophämtning	7 872
Städning	31 626
Ränta fastighetslån	1 621
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	935 830



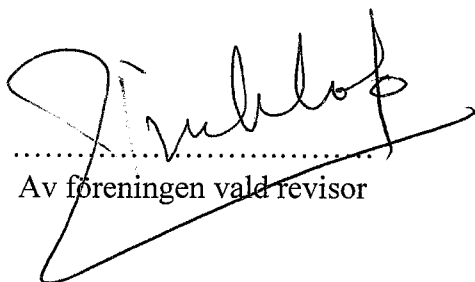
Stockholm 16/4 2008

Thorbjörn Axelsson Sonja Berggren Eira Fugås
Thorbjörn Axelsson Sonja Berggren EIRA FUGÅS

Marie-Louise Holmlund
Marie-Louise Holmlund

Lena Lindborg
LENA LINDBORG

Vår revisionsberättelse har 2008-04-17 avgivits beträffande denna årsredovisning

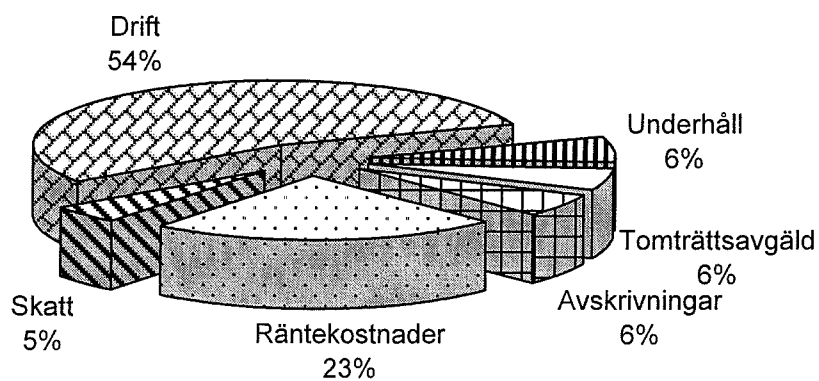

Av föreningen vald revisor

Lars-Göran Petersson

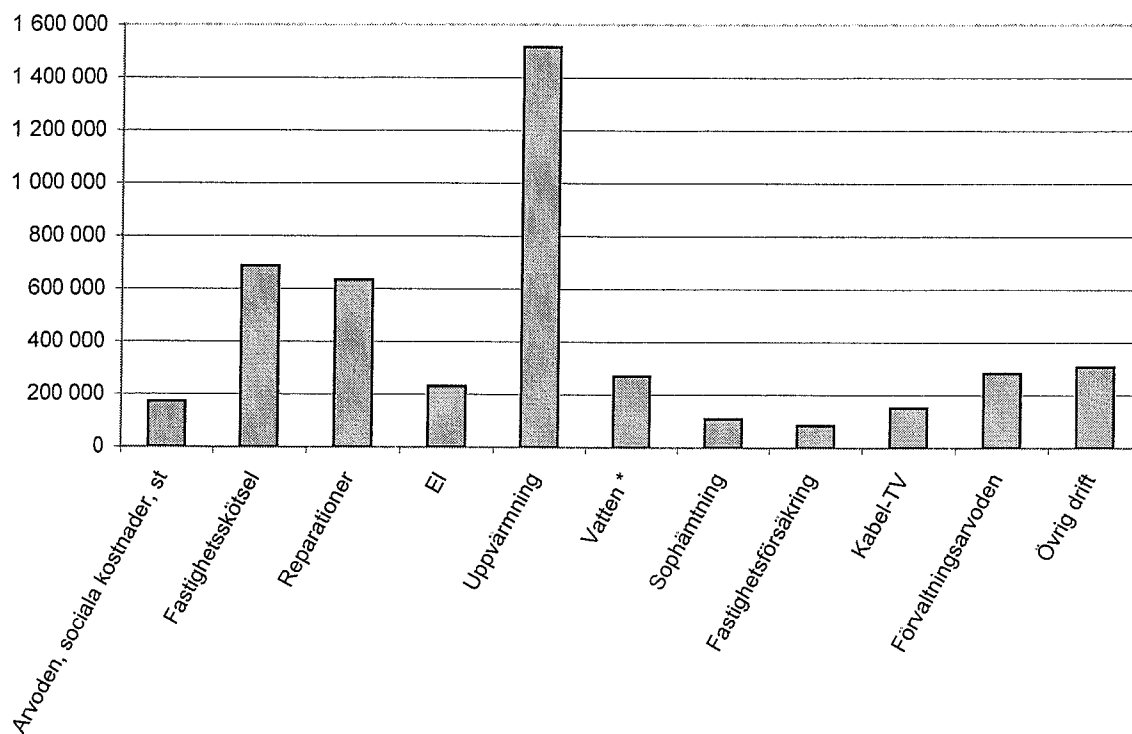
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Långpannan i Stockholm

Organisationsnummer 769609-7448

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31.

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.

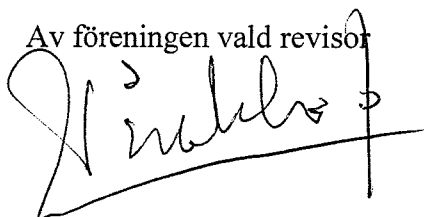
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för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

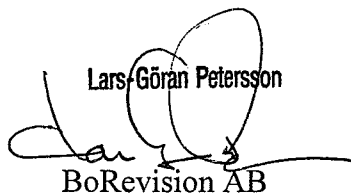
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 17/4 2008

Av föreningen vald revisor



Lars-Göran Petersson

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor