



Org Nr: 769609-7448

Styrelsen för HSB brf Långpannan i Stockholm

Org.nr: 769609-7448

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

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 2010-01-01 till och med 2010-12-31.

Förvaltningsberättelse 2010

Föreningen bildades 2003-04-08 och registrerades hos Patent-och Registreringsverket 2003-06-26. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Baretten 1 i Brännkyrka församling. De 8 huskropparna som föreningen äger byggdes 1970.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i HSB Försäkring AB.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2010-09-02. Medverkande vid besiktningen var styrelsen med förvaltare. Exempel på vad som framkom av besiktningen var behovet av utbyte av huvudkranar, i källarna, för varmvatten och byte av radiatorventiler i samtliga lägenheter.

Lägenheter

Under året har 18 lägenheter överlåtits. Föreningen har sålt 1 hyreslägenhet. Föreningen har 180 lägenheter med en yta 11 551,2 kvm. Av dessa är 151 borätter och 29 hyresrätter.

De 180 lägenheterna är fördelade på följande vis:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| - 36 lägenheter | 1 rum med sovalkov och kök |
| - 72 " | 2 rum och kök |
| - 63 " | 3 rum och kök |
| - 9 " | 4 rum och kök |

De 29 hyresrätterna är fördelade på följande vis:

- | | |
|----------------|----------------------------|
| - 5 lägenheter | 1 rum med sovalkov och kök |
| - 21 " | 2 rum och kök |
| - 3 " | 3 rum och kök |

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.

Handwritten signatures and initials: EF, AW, dBH, SB, and others.

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.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2010-05-11.

Närvarande var 29 röstberättigade, inga fullmakter.

Föreningen hade vid årets slut 206 medlemmar.

Styrelse

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot

av HSB)

Suppleant

Suppleant

Sonja Berggren

Andreas Winberg

Marie-Louise Holmlund

Toralf Axelsson

Eira Fuchs

Lena Lindborg (Utsedd

Karl-Gustav Dahlqvist

Staffan Törnqvist

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Sonja Berggren, Eira Fuchs, Marie-Louise Holmlund och Andreas Winberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Dick Thinkhof med Fritz Panzer som suppleant vald vid föreningsstämman samt revisor hos BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter till HSBs distriktsstämma

Föreningen representerar till distriktsstämman vad Thoralf Axelsson, Eira Fuchs, Marie-Louise Holmlund, Karl-Gustav Dahlqvist och Staffan Thörnqvist.

Valberedning

Valberedningen består av Agnete Rosenberg, Lena Bodén samt Gunilla Hallström. Till sammankallande valdes Agnete Rosenberg.

Förvaltning

HSB Stockholm har ansvarat för den ekonomiska och administrativa fastighetsförvaltningen.

Teknisk förvaltning har utförts av Fastighetsägarna.

Trappstädningen har utförts av Hesslegård Städeekonomi AB.

Snöröjning och sandning har utförts av Vivaldi.

Takskottning har utförts av Södertörns plåt AB.

Parkeringsövervakningen har skötts av Q-park.



Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan. Planen ligger tillgrund för föreningsstämman beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Förutom löpande reparationer har alla avstängningsventiler i källarna bytts. Samtliga radiatorventiler har bytts i alla lägenheter och trimmats in.

Alla stammar har högtrycksspolats med teknik utformat av Avloppsteknik för att stammarna ska återfå ursprungligt flöde.

Avloppsstammar i källarna är undersökta och efter råd från Avloppsteknik har FMT Installation bytt ut i stort sett alla vertikala och horisontella stammar.

Alla fläktremmar för frånluftsventilation är utbytta.

Under hösten påbörjades en totalrenovering av trapphusen, i vilken målning av tak, väggar, fönster och källardörrar, byte av armaturer samt nya namntavlor ingår.

Under året gick FastTV i konkurs och föreningen tecknade avtal med CanalDigital för leverans av TV-sändningar, avtalet löper i tre år.

Underhållsplan är upprättad för beräkning av kostnader och föreslagen avsättning för 20-årsperioden 2005 – 2024. Underhållsplanen är uppdaterad i oktober 2010.

Aktiviteter

Under året har tre städdagar ägt rum, den ena ägde rum på våren den 17e april och de andra på hösten den 30e och 31a oktober. Ett varmt tack vill vi tillföra alla de som var med och hjälpte till under de trevliga dagarna.

Skärgårdsstiftelsen har levererat tre julgränar vid advent. Tack till de boende som ser till att vi får dessa gränar uppsatta.

Avgifter

Från och med den 1 januari 2010 höjdes årsavgiften med 3 %.

Boendeparkering har under året varit kostnadsfri.

150 kronor kostar Bredband med 100 Mbit upp-/nedströms samt basutbud av digitaltv.

Möjlighet att ansluta sig till IP-telefoni finns.

Information

Löpande informerat till de boende har distribuerats via meddelande i brevlåda, lappar i portarna, information på hemsidan, www.hannarydh.se. Vidare finns möjlighet att få kontakt med styrelsen två gånger i veckan via telefon samt på e-post, styrelsen@hannarydh.se.

Framtida underhåll

Markarbeten i anslutning till portarna där marken har sjunkit och gjort steget upp till vissa portar stort.

Färdigställande av trapphusrenovering.

Renovering av källarfönster.



Ekonomi

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 1 005 166
Årets resultat	- 2 149 988
	-3 155 154

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	-2 793 260
Överföring till yttre underhållsfond	608 000
Balanserat resultat	-969 894
	- 3 155 154

EL

TA A
EF SB
OK



HSB brf Långpannan i Stockholm

		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	8 775 807	8 528 810
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-5 844 490	-5 367 500
Planerat underhåll		-2 793 260	-632 729
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-232 550	-232 650
Avskrivningar	Not 3	-612 211	-583 748
Summa fastighetskostnader		-9 482 511	-6 816 627
Rörelseresultat		-706 704	1 712 183
Finansiella poster			
Räntetäkter och liknande resultatposter	Not 4	21 390	42 350
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 464 675	-1 648 780
Summa finansiella poster		-1 443 285	-1 606 430
Resultat efter finansiella kostnader		-2 149 988	105 753
Inkomstskatt		0	-11 133
Årets resultat		-2 149 988	94 620

AW
GF
JA
SB JL



Org Nr: 769609-7448

HSB brf Långpannan i Stockholm

Balansräkning		2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	122 697 843	122 998 903
Inventarier	Not 7	25 787	34 176
		<u>122 723 630</u>	<u>123 033 079</u>
Summa anläggningstillgångar		122 723 630	123 033 079
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		29 733	8 774
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 174 502	6 393 162
Övriga fordringar	Not 8	2 019	97 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	374 486	326 447
		<u>2 580 740</u>	<u>6 825 638</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	0	1 500 000
Kassa och bank	Not 11	67 386	67 560
		<u>2 648 127</u>	<u>8 393 197</u>
Summa omsättningstillgångar		2 648 127	8 393 197
Summa tillgångar		125 371 756	131 426 276

82

AV
CF
PA
SB JL



Org Nr: 769609-7448

HSB brf Långpannan i Stockholm

Balansräkning	2010-12-31	2009-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

Upplåtelseavgifter

Underhållsfond

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa skulder

Summa eget kapital och skulder

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

Ansvarsförbindelser

78 299 801	77 938 325
8 371 747	7 463 223
3 142 022	3 051 751
89 813 570	88 453 299
-1 005 166	-1 009 515
-2 149 988	94 620
-3 155 154	-914 895
86 658 416	87 538 404

Not 13	36 000 000	42 000 000
	950 614	625 651
	9 607	3 581
Not 14	86 000	0
Not 15	1 667 119	1 258 640
	38 713 340	43 887 872
	125 371 756	131 426 276

50 707 000	50 707 000
50 707 000	50 707 000

Inga

Inga

Av
ET
SB
JA



Org Nr. 769609-7448

HSB brf Långpannan i Stockholm**Kassaflödesanalys****2010-01-01
2010-12-31****2009-01-01
2009-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster

-2 149 988

105 753

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

612 211

583 748

Inkomstskatt

0

-11 133

Kassaflöde från löpande verksamhet

-1 537 778

678 368

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

1 526 238

-1 649 610

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

825 468

137 090

Kassaflöde från löpande verksamhet

813 928

-834 152

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter

-297 975

0

Investeringar i maskiner/inventarier

-4 786

0

Kassaflöde från investeringsverksamhet

-302 761

0

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder

-6 000 000

0

Inbetalda insatser

1 270 000

2 350 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-4 730 000

2 350 000

Årets kassaflöde

-4 218 833

1 515 848

Likvida medel vid årets början

6 460 721

4 944 873

Likvida medel vid årets slut

2 241 889

6 460 721

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

AV
DA EF
SB AB
JA



Org Nr: 769609-7448

HSB brf Långpannan i Stockholm

Redovisningsprinciper m.m.

Belopp anges i kronor om inget 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 beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-50 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Föreningen har inget skattemässigt underskott.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden förtroendevalda
Sociala kostnader

2010-01-01	2009-01-01
2010-12-31	2009-12-31
* 129 994	157 980
32 991	21 993
<u>162 985</u>	<u>179 973</u>

Revisorer

Föreningsvald

5 000 4 800

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar
Sociala kostnader

0	935
0	303
<u>0</u>	<u>1 238</u>
<u>167 985</u>	<u>186 011</u>

Totalt

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Av
TA
SB
JK
EF
OH



HSB brf Långpannan i Stockholm

Noter

2010-01-01
2010-12-31

2009-01-01
2009-12-31

Not 1 Nettoomsättning

	6 602 684	6 346 411
Årsavgifter	1 806 836	1 832 729
Hyrer	386 811	366 219
Övriga intäkter	8 796 331	8 545 359
Bruttoomsättning		
	-20 160	-16 524
Avgifts- och hyresbortfall	-364	-25
Hyresförluster	8 775 807	8 528 810

Not 2 Drift

	167 985	192 311
* Personalkostnader	923 798	638 567
Fastighetsskötsel och lokalvård	631 110	626 260
Reparationer	284 443	285 680
El	1 733 212	1 634 803
Uppvärmning	293 860	289 265
Vatten	148 421	175 643
Sophämtning	92 731	90 141
Fastighetsförsäkring	158 355	128 110
Kabel-TV	175 160	190 445
Övriga avgifter	315 927	289 104
Förvaltningsarvoden	547 900	488 964
Tomträttsavgäld	371 588	338 207
Övriga driftskostnader	5 844 490	5 367 500

* 2009 års styrelsearvode var 130 000 kr resterande 27 980 kr avsåg 2008.

Not 3 Avskrivningar

	376 405	368 284
Byggnader	222 631	201 248
Om- och tillbyggnad	13 175	14 216
Inventarier	612 211	583 748

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	8 871	14 075
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	8	0
Ränteintäkter skattekonto	10 945	26 968
Specialinlåning	1 567	1 307
Övriga ränteintäkter	21 390	42 350

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	1 465 627	1 647 865
Räntekostnader långfristiga skulder	-952	915
Övriga räntekostnader	1 464 675	1 648 780

TA
SB
JA

AC
EF
AB



HSB brf Långpannan i Stockholm

Noter		2010-12-31	2009-12-31			
Not 6	Byggnader och ombyggnader					
	Ingående anskaffningsvärde	125 652 026	125 652 026			
	Årets investeringar	297 975	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 950 001	125 652 026			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 653 123	-2 083 591			
	Årets avskrivningar	-599 036	-569 532			
	Utgående avskrivningar	-3 252 159	-2 653 123			
	Bokfört värde	122 697 843	122 998 903			
	Taxeringsvärde					
	Byggnader	97 269 000	76 225 000			
	Mark	58 000 000	44 144 000			
		155 269 000	120 369 000			
Not 7	Inventarier					
	Ingående anskaffningsvärde	67 085	107 328			
	Årets investeringar	4 786	-40 243			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 871	67 085			
	Ingående avskrivningar	-32 909	-58 936			
	Årets avskrivningar	-13 175	-14 216			
	Avyttringar/utrangeringar	0	40 243			
	Utgående avskrivningar	-46 084	-32 909			
	Bokfört värde	25 787	34 176			
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	2 019	0			
	HSB Försäkring	0	92 731			
	Upplåtelseavgift	0	4 524			
		2 019	97 255			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Fastighetsförsäkring	92 730	92 731			
	Arvode gemensam förvaltning	67 262	66 723			
	Serviceavtal	0	16 322			
	Tomträttsavgäld	143 975	129 975			
	Kabel TV	55 988	0			
	Vatten	9 539	11 951			
	Ränta specialinlåning	0	3 793			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 992	4 952			
		374 486	326 447			
Not 10	Kortfristiga placeringar					
	Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	0	1 500 000			
		0	1 500 000			
Not 11	Kassa och bank					
	Handkassa	5 000	5 000			
	Swedbank	62 386	62 560			
		67 386	67 560			
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	77 938 325	7 463 223	3 051 751	-1 009 515	94 620
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			90 271	4 349	-94 620
	Försäljning lägenheter	361 476	908 524	0	0	0
	Årets resultat					-2 149 988
	Belopp vid årets slut	78 299 801	8 371 747	3 142 022	-1 005 166	-2 149 988



HSB brf Långpannan i Stockholm

Noter

2010-12-31 2009-12-31

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2658779315	3,77%	2013-12-20	10 000 000	0
Swedbank	2658779331	2,64%	2011-02-28	6 000 000	0
Swedbank	2658779364	5,05%	2012-01-25	10 000 000	0
Swedbank	2658779299	2,75%	2011-03-28	10 000 000	0
				36 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

36 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

36 000 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Förskott insats lägenhet 149

86 000

0

86 000**0**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader
Förutbetalda hyror och avgifter
El
Fjärrvärme
Jourmontör

16 021

101 844

693 719

667 741

43 645

33 275

246 748

202 121

9 590

0

0

10 650

14 432

0

337 888

0

12 700

12 700

79 878

35 388

33 706

16 604

129 994

130 000

5 000

5 000

34 491

26 707

9 307

16 610

1 667 119**1 258 640**

Stockholm, den

7 april 2011

Andreas Winberg
Andreas Winberg

Eira Fuchs
Eira Fuchs

Lena Lindborg
Lena Lindborg

Marie-Louise Holmlund
Marie-Louise Holmlund

Sonja Berggren
Sonja Berggren

Thoralf Axelsson
Thoralf Axelsson

Vår revisionsberättelse har 2011-05-03 lämnats beträffande denna årsredovisning

Bernadette Larsson
Bernadette Larsson

Av föreningen vald revisor

Bernadette Larsson
Bernadette Larsson

Bernadette Larsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Långpannan i Stockholm

Organisationsnummer 769609-7448

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB brf Långpannan i Stockholm 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 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 3/5 2011

Av föreningen vald revisor

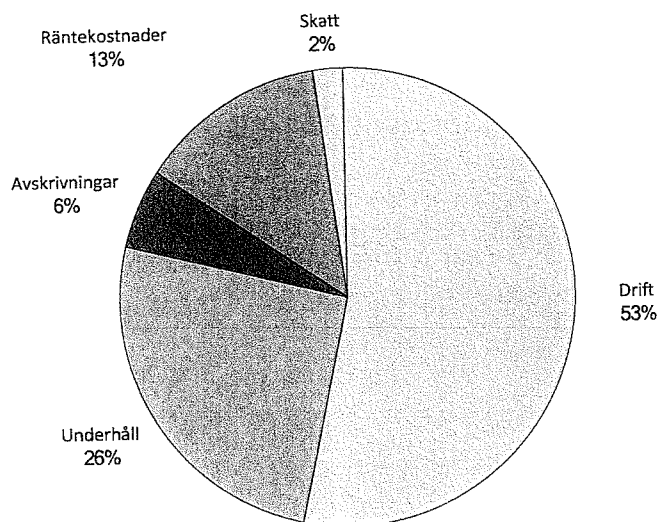
Bernadette Laissou.

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB brf Långpannan i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

