

# ÅRSREDOVISNING 2009



Det går inte bara segelbåtar på Ulvsundasjön  
Foto Inger Edvardsson

**HSBs bostadsrättsförening  
Svartvik nr 268 Stockholm**



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>Viktiga händelser</b>	<b>1</b>
<b>Allmänt om föreningen</b>	<b>2</b>
<b>Nyckeltal</b>	<b>3</b>
<b>Föreningsverksamhet</b>	<b>4</b>
<b>Resultat och årsavgifter</b>	<b>8</b>
<b>Driftkostnader</b>	<b>9</b>
<b>Underhållsåtgärder</b>	<b>10</b>
<b>Samfälligheten</b>	<b>11</b>
<b>Finansiering</b>	<b>12</b>
<b>Placering av likvida och fonderade medel</b>	<b>13</b>
<b>Framtiden</b>	<b>14</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	<b>14</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>15</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>16</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>18</b>
<b>Noter</b>	<b>19</b>
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>24</b>
<b>Certifieringsrevisorers utlåtande</b>	<b>25</b>
<b>Verksamhetsplanering med bilagor</b>	<b>26</b>

*Omslagsbild:*

*Det är inte bara småbåtar som trafikerar Ulvsundasjön.  
På bilden ser vi transporten av en 100 meter lång och 15  
meter bred stålkonstruktion, som ska bli del av en tunnel i  
den nya Citybanan.*

# Brf Svartvik 2009

## Viktiga händelser

- Räntekostnaderna på föreningens lån sjunker med drygt 40 procent
- Föreningen beslutar om en avgiftsfri månad
- Föreningen tredubblar det planerade underhållet
- Stamspolning genomförs i alla lägenheter
- Energideklarationen slutförs och förbrukningen bedöms låg jämfört med likvärdiga byggnader
- Föreningen tecknar bostadsrättstillägg till hemförsäkringen för alla medlemmar
- Nya avtal tecknas med HSB om förvaltning och skötsel efter upphandling i samverkan med övriga föreningar i Minneberg
- Omförhandling av Bredbandsavtalet sänker föreningens kostnader för Internet och IP-telefoni



# VERKSAMHETEN 2009

Styrelsen för brf Svartvik i Minneberg, Bromma, får härmed avge följande förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31.

## Allmänt om föreningen

I mitten av 1980-talet genomförde HSB Stockholm omvandlingen av ett gammalt industriområde i Traneberg till ett av Stockholms vackraste nybyggda bostadsområden med närmare 1000 bostäder. Det fick namnet Minneberg. Det är fråga om sjönära bebyggelse vid Ulvsundasjön med upplyst strandpromenad och med småbåtshamn och badplatser inom området. I centrala Minneberg finns fyra bostadsrättsföreningar varav brf Svartvik är den största. Inflyttningen i brf Svartvik skedde etappvis under 1986-87.

Under 2009 har Stockholms stadsmuseum K-märkt fastigheterna. ”Minneberg är ett av de främsta exemplen på ett enhetligt postmodernistiskt område i Stockholm” är en av motiveringarna till beslutet.

## Brf Svartviks fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Svartvik 1–6 i Bromma, Stockholm. På fastigheterna finns 7 byggnadskroppar med bostäder samt en parkeringsanläggning (P2) och en större samlingslokal (Badviken). Parkeringen och samlingslokalen förvaltas av Minnebergs Samfällighetsförening.

## Bostadslägenheter - antal och ytor

Föreningen har 327 bostadsrättslägenheter, varav 320 är upplåtna till enskilda bostadsrätts-havare, fem som gruppboende i kommunens regi och två som äldreboende genom HSB Stockholm. Bostadsytan för bostadsrättslägenheterna är 24 280 m<sup>2</sup>. Medelytan per lägenhet är 74 m<sup>2</sup>.

### Antal lägenheter av respektive typ

Fastighet	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok o större
Svartvik 1-6	13	97	133	81	3

## Lokaler - antal, ytor och hyresavtal

Föreningen har lokaler för uthyrning med en sammanlagd yta på 1 139 m<sup>2</sup>, fördelade på kontorslokaler och förskolor. Det är två permanenta daghem med en sammanlagd yta på 1 069 m<sup>2</sup>. De hyrs av Stockholms kommun enligt avtal som löper till 30 september år 2012 respektive utgår år 2013. Kontorslokalen har en yta på 70 m<sup>2</sup>. Avtalet löper t o m januari 2010 och har därefter förlängts med tre år.

## Lokaler för fritid, samvaro och hobby

Brf Svartvik har i sina byggnader vävstuga, bibliotek, övernattningsrum samt styrelselokal. Samverkan sker med övriga föreningar om två större samlingslokaler, Badviken och Båtviken, samt lokaler för vävning, snickeri, foto och bordtennis. Möjligheter finns till gymnastik och barndans. En lokal har utrustats som gym och innehåller även bastu. I området finns fem övernattningsrum som är tillgängliga för alla boende i Minneberg. Föreningsverksamheten är livlig med bl.a. en äldreklubb, fotoklubb, båtklubb, bridgeklubb, sångkör. Samordningen av

fritidsverksamhet, lokalutnyttjande m m inom området sker genom Minnebergs Samfällighetsförening.

### Samfällighetsföreningen

Minnebergs Samfällighetsförening ansvarar för driften av områdets värmeanläggning, två parkeringsanläggningar med sammanlagt 528 bilplatser, två större samlingslokaler, centralantenn samt sopsug och grovsoprum. Samfällighetens ursprungliga investeringar samt driftskostnader, inklusive planerat underhåll, fördelas på de fyra bostadsrättsföreningarna efter fasta fördelningstal. Brf Svartviks andel är 35,488 procent.

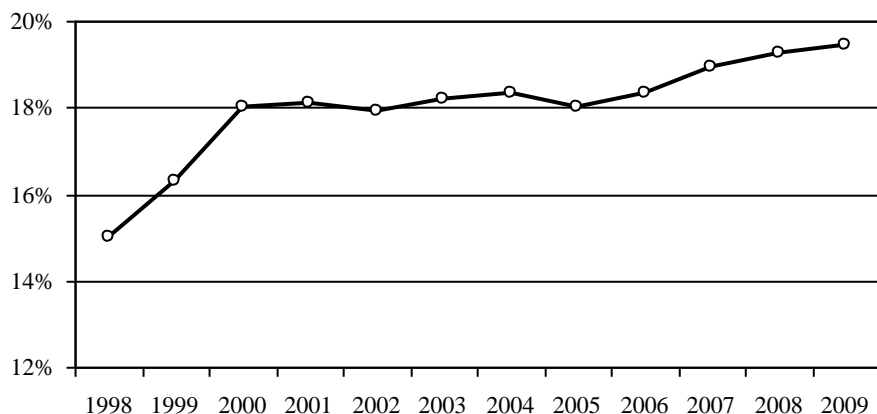
## Nyckeltal

Produktionskostnad	9 013	kr/m <sup>2</sup> bostäder och lokaler
Fastighetslån (aktuell belåning)	6 994	kr/m <sup>2</sup> bostäder och lokaler
Ursprunglig insats, bostadsrätter	1 337	kr/m <sup>2</sup> bostäder
Årsavgifter (inkl avgiftsfri månad)	625	kr/m <sup>2</sup> bostäder
Räntekostnader	200	kr/m <sup>2</sup> bostäder och lokaler
Fastighetsskatt	24	–”–
<b>Drift och löpande underhåll</b>	<b>304</b>	<b>–”–</b>
därav		
Värmekostnad	90	–”–
Samfälligheten övrigt	37	–”–
Löpande underhåll	31	–”–
Vatten och fastighetsel	42	–”–
Förvaltnings- och skötselkostnader	58	–”–

### Soliditet

Soliditeten är ett mått på föreningens ekonomiska styrka. Den beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutningen och redovisas i procent. I nedanstående diagram redovisas soliditeten, exklusive fonden för yttre underhåll.

#### Soliditet 1998-2009



Soliditeten ligger sedan år 2000 på 18-19%, vilket är en nivå som måste betecknas som mycket tillfredsställande. Det är därför inget mål för föreningen att öka det egna kapitalet utöver vad som krävs för att säkerställa det framtida underhållet.

# Föreningsverksamhet

## Styrelse

Styrelsen består av tio ledamöter och en suppleant, Johan Forsberg. Styrelsen är konstituerad enligt följande:

<i>Ordförande</i>	Tomas Jonsson	<i>Svartviksbladet</i>	Karin Burman
<i>Vice ordförande</i>	Anders Björkblad	<i>Ekonomifrågor</i>	Lars Larsson
<i>Ekonomiansvarig</i>	Hans Almgren	<i>Underhållsfrågor</i>	Gordon Rönnerberg
<i>Sekreterare</i>	Johan Forsberg	<i>Studier/boendeombud</i>	Lotta Åhman
<i>Underhållsfrågor</i>	Andreas Beijer	<i>Underhåll/ekonomi</i>	Arne Wallin
<i>Ledamot (HSB)</i>	Wolf Barufke		

I tur att avgå vid stämman 2010 är Anders Björkblad, Gordon Rönnerberg, Lotta Åhman, Andreas Beijer, Arne Wallin samt suppleanten Johan Forsberg.

Förvaltare (HSB) har varit Martin Toller och Hugo Lindberg har vikarierat under tiden Martin varit ledig.

## Firmatecknare

Firmatecknare är styrelsen i sin helhet eller två i förening av Tomas Jonsson, Hans Almgren, Anders Björkblad och Lars Larsson.

## Revisorer

Revisor, vald av föreningen, är Ingrid Strandberg och revisorssuppleant Leif Johansson. Som föreningens yrkesmässiga revisor har anlåtats BoRevision AB, som är av HSB Riksförbund vald revisor.

## Arbetsgrupper

Styrelsens arbetsgrupper har haft följande sammansättning.

Ekonomi: Hans Almgren, Lars Larsson, Arne Wallin.

Underhåll: Gordon Rönnerberg, Andreas Beijer, Arne Wallin, Anders Björkblad.

Mark: Lennart Högzell, Andreas Beijer, Lotta Åhman, Tomas Jonsson.

Boendeombud: Lotta Åhman (ansvarig), Karin Burman, Tomas Jonsson.

## Boendeombud

Boendeombuden är en mycket viktig länk mellan medlemmarna och styrelsen. Ansvarig för kontakterna är Lotta Åhman. Boendeombud har under året funnits i 15 av våra 17 portar. Arbetet med att fylla vakanserna i port 29, 37 och 43 pågår. En träff för brf Svartviks boendeombud genomfördes den 12 oktober. Vid de sammankomster som hålls med boendeombuden utbyts erfarenheter och diskuteras förslag till förbättringsåtgärder i våra portar.

## Föreningens representation:

- HSB Stockholm, årsstämma i distrikt Västerort: Gordon Rönnerberg, Lotta Åhman, Karin Burman, Pia Ljunggren och Andreas Beijer
- Minnebergs samfällighetsförenings styrelse: Tomas Jonsson (ordförande) och Hans Almgren (ledamot) samt Anders Björkblad och Arne Wallin (suppleanter).
- Minnebergs samfällighetsförenings stämma: Pia Ljunggren med Gordon Rönnerberg som ersättare.

## **Representation i HSB Stockholm:**

- HSB Västerorts distrikt: Tomas Jonsson, styrelseledamot och vice ordförande
- HSB Stockholms medlemsutskott Tomas Jonsson ledamot
- HSB Stockholms styrelse: Hans Almgren, ledamot

## **Valberedning**

Föreningens valberedning består av Inger Edvardsson (sammanställande), Ann-Sofie Nilsson och Maléne Broman.

## **Styrelsens utbildning**

Ett antal ledamöter i styrelsen har genomfört HSB Stockholms kurs "Förvaltning & Ekonomi" i enlighet med HSBs certifieringskrav. Hans Almgren har genomfört kunskapstestet med godkänt resultat år 2002. Samma år genomförde Tomas Jonsson och Lotta Åhman utbildningen den 14 och 16 februari och Anders Björkblad den 21 och 23 november. Karin Burman genomförde utbildningen 26 oktober 2004 och Andreas Beijer den 12 och 14 november 2009.

Därutöver har Tomas Jonsson genomgått HSBs ordförandeutbildning samt Anders Björkblad och Johan Forsberg HSBs sekreterarutbildning. HSBs introduktionskurs har genomgått av Johan Forsberg och Andreas Beijer, som dessutom deltagit i en kurs om Stadgefrågor.

## **Styrelsemöten**

Styrelsen för brf Svartvik har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden, varav två varit förlängda möten där framtidsfrågor särskilt har behandlats.

## **Föreningsstämma**

Föreningens årsstämma hölls den 7 maj med 62 röstberättigade medlemmar. Bl a behandlades ett förslag från styrelsen om gruppanslutning av samtliga medlemmar till en bostadsrättstilläggsförsäkring hos IF Skadeförsäkring AB fr o m den 1 september 2009. Kostnaden för föreningen blir 100 kronor per år och lägenhet. Stämman beslutade att bifalla förslaget samt att uppdraga åt styrelsen att undersöka möjligheten att brf Svartviks skall stå för självriskan i bostadsrättstillägget.

Stämman behandlade en motion med yrkande att styrelsen ska verka för att det ska råda nolltolerans mot klotter i Minneberg. Styrelsen framhöll i sitt svar att man tillsammans med Minnebergs samfällighet redan arbetar med en sådan målsättning. Stämman beslutade efter diskussion att motionen skulle anses besvarad och läggas till handlingarna.

## **Informationsmöten**

Det sedvanliga informationsmötet hölls den 26 november varvid bl a delårsrapport och resultatprognos för 2009 samt utsikterna för 2010 diskuterades.

Ett informationsmöte genomfördes den 8 oktober för nyinflyttade medlemmar, vilka fick tillfälle att träffa delar av styrelsen under trivsamma former.

## **Städdagar**

Städdagar genomfördes den 25 april och den 7 november med ett 90-tal deltagare vid båda tillfällena.

## **Lägenhetsöverlåtelse**

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits, varav fyra genom bodelning, arv eller gåva.

## **Avtal om förvaltning mm**

Styrelsen har haft avtal med följande organisationer och företag under verksamhetsåret:

- HSB Stockholm för administration, teknisk förvaltning, markskötsel och snöröjning.
- Kraft&Kultur och Fortum för fastighetsel
- JN & Partners AB för städning av trapphus och lokaler.
- Herr Gårman Entrémattor AB när det gäller tvättning och byte av dörrmattor.
- OTIS Hiss avseende tillsyn och underhåll av hissar.
- IF Skadeförsäkring AB beträffande fastighetsförsäkring och bostadsrättstillägg.
- Bredbandsbolaget för abonnemang av IP-telefoni och internetuppkoppling.

## **Upphandling av nya förvaltningsavtal**

Brf Svartvik har under de senaste fem åren haft avtal med HSB avseende administration, teknisk förvaltning och mark. Under 2009 har en omfattande, konkurrensutsatt, upphandling genomförts i samverkan med Samfälligheten och de övriga tre bostadsrättsföreningarna. Nya avtal tecknades med HSB i december 2009 för kommande fyra år. Undantag är att avtal om förvaltare tecknats för ett år samt att markavtalet kommer att preciseras senare. En förändring i avtalsstrukturen har skett på så sätt att all fastighetsskötsel av bostadsrättsföreningarnas byggnader i fortsättningen sker i Samfällighetens regi.

Efter en konkurrensutsatt upphandling har föreningen från och med 2009 anlitat nytt bolag för fastighetsförsäkring, IF Skadeförsäkring AB. Företaget tog från och med 1 september över det s k bostadsrättstillägget från medlemmarnas individuella hemförsäkringar, oavsett vilket de anlitat. Åtgärden sänker medlemmarnas kostnader samtidigt som den garanterar att alla i föreningen har ett försäkringsskydd för ansvar som enligt stadgarna följer med innehavet av bostadsrätt.

## **Avtal om bredband och telefoni**

Vid extrastämman 2006 beslutades enhälligt att föreningen skulle teckna gruppavtal med Bredbandsbolaget om Internet- och telefonabonnemang för samtliga lägenheter under en treårsperiod. Ett nytt 3-årsavtal har tecknats från 1 januari 2010 med ett lägre pris för oförändrade tjänster, nämligen 490 500 kronor per år mot tidigare 588 600 kronor.

## **Digital underhållsplan**

Avtal har under verksamhetsåret tecknats med HSB Stockholm om att överföra föreningens underhållsplan till digital form. Därmed förenklas möjligheterna att förändra planen och att genomföra simuleringar av utfallen när man varierar tidpunkt och intervall för planerade åtgärder.

## **Energideklaration**

Under verksamhetsåret genomfördes den lagstadgade energideklarationen. Resultatet av deklarationen redovisas på föreningens hemsida och översiktligt på anslagstavlor i portarna. I deklarationen konstateras att energiåtgången i samtliga föreningens byggnader ligger lägre än jämförbara byggnader i beståndet, men högre än byggnader i nyproduktionen.

Energiförbrukningen angavs till ca 75 kWh/m<sup>2</sup> i brf Svartviks byggnader mot ca 55 i nya, respektive 101–124 kWh/m<sup>2</sup> i liknande andra hus.

## **Svartviksbladet**

Svartviksbladet har utkommit med fyra nummer samt ett extrablad om avgiftsfri månad under år 2009. Redaktör är Karin Burman. Tidningen är mycket uppskattad och fyller ett viktigt informationsbehov vid sidan av mötesverksamheten och hemsidan.

## **Hemsida**

Brf Svartvik har egen hemsida på Internet med adress: [www.brfsvartvik.com](http://www.brfsvartvik.com). Ansvarig är Karin Burman. E-post till styrelsen kan skickas under adress [info@brfsvartvik.com](mailto:info@brfsvartvik.com).

## **Övrig skriftlig information**

Brf Svartvik lämnar, utöver en fyllig årsredovisning, även ett delårsbokslut för perioden januari-augusti. För information till nyinflyttade finns informationsbroschyren "Svartvik från A – Ö". Den reviderades senast under 2008.

## **Styrelsens brandskyddsarbete**

Brf Svartvik organiserade den 29 juni en brandskyddskurs med ett 20-tal deltagande.

Styrelsens brandskyddsarbete finns i en arbetsbeskrivning, som bl a anger vilka kontroller som ska göras under året, information som ska förmedlas till de boende samt hur det byggnadstekniska brandskyddet ska fungera i föreningens hus. Syftet med dokumentationen är att alla i styrelsen nu och i framtiden ska förstå brandskyddsarbetet och kunna utföra de kontroller som beslutats.

Ett viktigt led i förebyggande arbetet är att få bort brännbart material t ex barnvagnar i trapphusen. Detta arbete har pågått även under 2009 och har varit framgångsrikt. Redan tidigare har brandsläckare installerats i alla tvättstugor samt i fritidslokaler och övernattningsrummet. Vidare har samtliga bostäder i Brf Svartvik utrustats med brandvarnare. Medlemmarna uppmanas att regelbundet kontrollera att brandvarnarna fungerar tillfredsställande.

## **Gästlägenhet**

Föreningens lägenhet, som kan hyras av medlemmar som får tillfälliga besökare, finns på Svartviksslingan 15 B. Gästlägenheten med sex bäddplatser är mycket uppskattad och antalet uthyrda dygn uppgick till 204.

En höjning av uthyrningsavgiften från 200 till 300 kronor per dygn genomfördes den 1 april 2009. Verksamheten sköts av Lotta Åhman.

## **Arvoden till styrelse och andra funktionärer**

Arvodet till styrelsen är av stämman fastställt till 180 000 kronor för perioden maj 2009 – april 2010. Till föreningsvald revisor beslutades om ett arvode på 10 000 kronor samt till valberedningens tre ledamöter ett arvode på sammanlagt 8 000 kronor. Stämman har därutöver bemyndigat styrelsen att ge särskild ersättning enligt av stämman fastställda principer (se årsredovisning för 2008, sid 35). Sådan ersättning har utgått under 2009.

Föreningen har anlitat förre ordföranden Lennart Högzell att utföra ett antal tjänster. Det gäller bl a planering och besiktning av markarbeten och kontakter med lokalhyresgäster. Gordon Rönnerberg har ersatts för att ta fram underlag för energideklarationen och Andreas Beijer och Pia Ljunggren för att slutföra arbetet med föreningens brandskyddsarbete. Pia har också ersatts för en utredning om föreningens försäkringsbehov samt arbetet med upphandling av fastighetsförsäkringen. Lotta Åhman ersatts för administration av gästlägenheten. Patrik Burman och Sara Burman har erhållit ersättning för utdelning av informationsmaterial. Ersättningar av ovan nämnda slag har utgått med totalt 45 900 kronor.

## **Certifiering**

Brf Svartvik är sedan maj 2002 en HSB-certifierad förening, en av de första inom HSB Stockholm. Certifieringen innebär att föreningen genomgått en noggrann granskning och revision i bl a följande avseenden.

- Styrelsens kunskaper, med kravet att minst hälften av styrelsens ledamöter skall uppfylla vissa kunskapskrav
- Styrelsens planering, med särskild tonvikt på underhållsplanering och flerårsprognoser
- Styrelsens information till medlemmarna

Under februari 2010 genomförde certifieringsrevisorn vid BoRevision AB en förnyad prövning av föreningen. Certifieringsrevisorns utlåtande redovisas i bilaga till denna årsredovisning. Beslut om certifikat fattas efter genomförd årsstämma och vid godkännande kommer det att gälla till halvårsskiftet 2012.

## **Samfällighetens arrangemang**

Minnebergsdagen anordnades den 30 maj i Mittparken. Under dagen förekom bl a loppis och en rad arrangemang särskilt för barnen. Särskilt uppskattad bland de yngsta var medverkan av Jonas Leksell, känd från TVs Bolibompa. Framåt kvällen anordnades PUB och dans på särskilt uppförd dansbana. Minnebergsdagen är numera en uppskattad tradition.

Pubaftnar har genomförts vid flera tillfällen i Båtviken, med ett gott deltagande från våra boende i området.

## **Vårsalongen**

Minnebergs vårsalong genomfördes den 28-29 mars. Ett 30-tal konstnärer och hantverkare med anknytning till Minneberg ställde ut sina alster. Bl a deltog fotoklubben och vävstugorna. Den populära utställningen kompletterades med Café och underhållning.

## **Resultat och årsavgifter**

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Styrelsen lämnar därtill nedanstående kommentarer till årets resultat samt till ett antal intäktsposter respektive kostnadsposter.

### **Årets resultat**

Brf Svartvik redovisar för 2009 ett överskott på ca 0,9 miljoner kronor mot ca 1,2 miljoner kronor föregående år. Bakom resultatet ligger en mycket stor sänkning av räntekostnaderna. Denna förbättring har medgett en avgiftsfri månad samt en betydande satsning på planerat underhåll.

Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens anvisningar, som innebär att planerat underhåll kostnadsförs under året, medan styrelsens förslag till lyft från underhållsfonden respektive avsättningar till fonden lämnas för beslut till föreningens årsstämma.

### **Omsättning, resultat och avgifter**

Årsavgifterna i brf Svartvik har sänkts med sammanlagt 13 procent sedan 1999. Till detta kommer att avgiftsfri månad lämnades 2001, 2004, 2005, 2006, 2007 samt 2009. För 2008 utgick full avgift mot bakgrund av ränteutvecklingen under det året.

## Vissa nyckeltal 2005 – 2009

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	17 249 184	18 540 167	17 121 691	17 480 288	17 214 483
Rörelseresultat	5 452 109	8 902 234	6 661 625	6 527 045	6 564 874
Resultat efter finansiella poster	898 525	1 203 909	210 130	674 097	-88 580
Årsavgift (genomsnitt), kr/m <sup>2</sup>	625	682	625	625	625

Resultatet efter finansiella poster är före planerade överföringar till, respektive lyft från underhållsfonden. Årsavgiften i kronor per kvadratmeter är beräknad efter avgiftsfri månad utom för år 2008.

## Driftkostnader

### Kostnader för fastighetsförvaltning

Föreningen har kontinuerligt anpassat förvaltningsavtalen efter föreningens specifika behov utan att servicen blir lidande. Utvecklingen under de senaste fem åren framgår av nedanstående tabell.

### Fastighetsförvaltningskostnader 2005 – 2009

	2009	2008	2007	2006	2005
Ekonomiförvaltning	404 340	404 342	404 340	390 948	389 873
Fastighetsskötsel	556 500	556 500	390 044	353 000	334 620
Markskötsel *)			221 880	236 865	221 880
Städning	375 044	370 748	371 175	361 415	357 256
Snörenhållning **)	123 300	38 988	85 519	160 619	65 724
Summa förvaltning	1 459 184	1 372 586	1 472 958	1 502 847	1 369 353

\*) Markskötsel ingår i Fastighetsskötsel fr o m 2008

Brf Svartviks femåriga serviceavtal med HSB Stockholm avseende administration, teknisk förvaltning och mark löpte ut 2009-12-31. Under verksamhetsåret har avtalen omförhandlats i samverkan med Samfälligheten och övriga bostadsrättsföreningar i Minneberg.

Upphandlingsprocessen, som har varit omfattande med konkurrerande anbud från flera olika leverantörer, tecknades i december med HSB. De nya avtalen gäller nu i princip i ytterligare fyra år. En förändring i avtalsstrukturen har skett på så sätt att all fastighetsskötsel av bostadsrättsföreningarnas hus nu sker i Samfällighetens regi samt att ett nytt separat ettårigt avtal för både bostadsrättsföreningarna och Samfälligheten träffats avseende förvaltarfunktionen.

### Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Utvecklingen av fastighetsskatt för föreningens bostäder och lokaler framgår av nedanstående tabeller. För 2007 infördes nya villkor för beskattning av bostäder. Skatten kallas numera kommunal fastighetsavgift och beräknas till ett fast belopp per lägenhet, oberoende av taxeringsvärdet och lägenhetsstorlek. Avgiften, som justeras årligen med inkomstbasbeloppet, var 1 200 kronor per lägenhet år 2008. År 2009 hade den ökat till 1 272 kronor per lägenhet.

### Fastighetsskatt för bostäder och lokaler (1000-tal kronor)

	2009	2008	2007	2006	2005
Bostäder *)	416	392	904	1 130	1 111
Lokaler	197	197	197	177	177
Summa	613	589	1 101	1 307	1 288

\*) Fastighetsskatt för bostäder bytte 2008 namn till fastighetsavgift

Fastighetsskatten för lokaler är oförändrat 1 procent av taxeringsvärdet. De nya taxeringsvärdena fastställdes vid taxering år 2007 och har sedan legat still t o m 2009. Ny fastighetstaxering sker 2010.

# Underhållsåtgärder

## Underhållsplan och fonderingar

Brf Svartvik har arbetat med 20-åriga underhållsplaner sedan 1990. Uppdateringar sker minst vart annat år, varvid tidsperioden förskjuts så att planen alltid omfattar den närmaste 20-årsperioden.

En genomgripande översyn av underhållsplanen skedde hösten 2005, varvid åtgärder beträffande fönster och hissar studerades särskilt. Bl a valdes att klä in fönsterkarmar och fönsterbleck med fabriksmålad aluminiumplåt, en åtgärd som slutfördes 2007. Därmed ersattes traditionell målning med en teknik som ger underhållsintervall på minst 20 år. När det gäller hissarna har genomgången syftat till att säkerställa realistiska intervall för genomgripande renoveringar.

I november 2007 antogs åter en uppdatering av planen. Justeringarna i förhållande till tidigare plan är måttliga utom i ett avseende. I samarbete med övriga tre föreningar i Minneberg har bostadshusens tak besiktigats. Därvid har konstaterats att den använda takkonstruktionen har brister som gör att föreningarna måste överväga en tidigareläggning av en genomgripande renovering. Åtgärderna som kan bli aktuella är att ersätta nuvarande undertak med skåp och papp samt därefter lägga på nya betongpannor. I den reviderade underhållsplanen har dessa åtgärder lagts in år 2016, men sannolikt kommer arbetena att spridas ut över flera år. Troligen kommer utförandet att ske i samverkan med de övriga föreningarna i Minneberg. Perioden fram till 2016 kommer också att användas för att mera noggrant studera vilka tekniska lösningar som står till buds.

Åtgärderna på taken har ökat behovet av fonderingar för framtida underhåll. En del av åtgärderna är emellertid en investering som klart förlänger livslängden på byggnaderna och som i begränsad omfattning skulle kunna finansieras genom lån. Även dessa frågor bör utredas närmare under kommande år.

Avsättningarna till underhållsfonden har hittills varit 1,4 miljoner kronor per år. Styrelsen bedömer att en ökning bör ske till 1,5 miljoner kronor.

## Planerat underhåll

Planerat underhåll har utförts varje år sedan föreningens tillkomst. Sedan länge tillämpar styrelsen principen att periodiskt underhåll som omfattas av den 20-åriga underhållsplanen skall finansieras ur underhållsfonden. Periodiskt underhåll kostnadsförs endast om det ligger utanför planen.

### Planerat underhåll och fonderingar 2005 – 2009

År	2009	2008	2007	2006	2005
Underhåll	2 366 831	683 160	960 160	2 334 952	1 764 966
Ingår i underhållsplanen	-2 242 619	-419 575	-960 160	-2 182 952	-1 425 966
Kostnadsfört underhåll	124 212	263 585	0	152 000	339 000
Yttre underhållsfond	10 412 262	9 431 837	8 992 013	10 024 965	10 300 931

Planerat underhåll under 2009 är klart högre än föregående år. De genomförda åtgärderna framgår av nedanstående tabell.

## Planerat underhåll 2009

Underhållsåtgärd	Belopp
Stamspolning	348 595
Markarbeten, inklusive belysningar	295 202
Förskolorna Arken och Minnemalen	964 958
Spaljéer, uteplatser	388 390
Utvändig målning av fallskydd, räcken, plåtar	190 067
Tvättstugor, maskinutrustning	55 407
Samfälligheten, debiterade åcontobelopp	124 212
Summa planerat underhåll	2 366 831

Samtliga åtgärder utom Samfällighetens debiterade belopp ingår i princip i underhållsplanen. Samfällighetens debitering kostnadsförs och belastar inte underhållsfonden.

Det finns betydande skillnader mot underhållsplanen i val av tekniska lösningar, vilket under 2009 ger högre kostnader. Spaljéer och uteplatser utförs numera i lärkträ och målning av fallskydd och räcken sker genom pulverlackering. Båda dessa ändringar förlänger livslängden avsevärt och förskjuter kommande underhåll på framtiden. Till detta kommer att ett antal åtgärder, t ex Minnemalens lekgård och markarbetena utefter strandpromenaden, har utförts med avsevärt högre standard än förutsatt i underhållsplanen. Sådan standardhöjning kan motivera att kostnaderna skrivs av på ett antal år. Styrelsen har dock avstått från detta eftersom investeringarna inte sänker de framtida underhållskostnaderna.

## Samfälligheten

Brf Svartvik ingår i Minnebergs Samfällighetsförening tillsammans med föreningarna Tangen, Tranan och Sandvik. Svartviks andel av kostnaderna är 35,488 procent. Samfällighetens uppgifter är värmeproduktion, sopsug för hushållssopor och omhändertagande av grovsopor. Samfälligheten förvaltar också parkeringsanläggningarna, centralantenn samt områdets gemensamhetslokaler för förenings- och fritidsverksamhet.

### Brf Svartviks betalningar till Samfälligheten 2005 – 2009

	2009	2008	2007	2006	2005
Uppvärmning	2 283 534	2 125 786	1 963 732	1 969 617	2 141 700
Övriga kostnader *)	809 368	605 604	832 788	744 533	758 897
Summa	3 092 902	2 731 390	2 796 520	2 714 150	2 900 597

\*) exkl Svartviks del av periodiskt underhåll (ingår i föregående tabell)

I uppvärmningskostnaderna ingår de rörliga kostnaderna som Samfälligheten har. De fasta kostnaderna i form av avskrivningar på byggnader och anläggningar, eventuella investeringar samt räntor på upplånat kapital ligger på var och en av de delägande bostadsrättsföreningarna och ingår inte i tabellen.

### Värmeproduktion

Samfällighetens största kostnadspost är uppvärmning. Värmeanläggningen är av kombityp för olja och el, med ackumulatortankar för uppvärmning nattetid samt värmepumpar för värmeåtervinning. Närmare 40 procent av Samfällighetens värmeproduktion kommer från återvinning av värme från bostäder och lokaler.

Driftkostnaderna för värmen består främst av kostnader för el. Såväl bostadsrättsföreningarna som Samfälligheten köper el av Kraft&Kultur enligt ett fastprisavtal på 39,9 öre/kWh., ett belopp som ökas till 88,6 öre/kWh när elcertifikat, elskatt och moms inkluderats. Till detta kommer nätavgift till Fortum med abonnemangskostnad samt rörlig kostnad inklusive moms på

22,6 öre/kWh. Totalt blir den rörliga kostnaden 111,2 öre/kWh. Avtalet med Kraft&Kultur löper till 1 oktober 2011.

## Sophantering

Kostnaderna för sophantering har ökat under senare tid. Detta beror bl a på skärpta krav på sopseparering t ex av elektroniska komponenter samt i brännbart och icke brännbart material. Även hanteringen av emballage har blivit avsevärt dyrare. Samfälligheten har mött detta genom rationellare sortering och hantering av de olika fraktionerna. Samfälligheten samarbetar i dessa frågor med Ragn-Sells Renhållning.

Samfälligheten och föreningarna i Minneberg har protesterat mot att återvinningsstationen i Minneberg har dragits in på grund av transportproblem. Ansvariga organ hade upphandlat en transportentreprenör, vars fordon inte kunde ta sig in i bostadsområdet. De alternativ stationerna vid Tranebergsängen och Margretelundsvägen ligger på stora avstånd och med betydande höjdskillnader. Det är en avsevärd försämring, särskilt för äldre och hushåll som saknar bil. Samfälligheten beräknar att åtgärden dessutom kostat ca 100 000 kronor i ökad hantering i grovsoprummet. Minnebergarnas protester har nonchalerats av berörda instanser.

## Parkeringsanläggning

De två parkeringsgaragen har sammanlagt 528 bilplatser, men efterfrågan överstiger tillgången. Tilldelning sker efter kötid och det finns ett 50-tal boende som väntar på plats. Hyran för en typisk bilplats under tak och med motorvärmare är för närvarande 486 kronor per månad.

## Finansiering

### Fastighetslån och räntekostnader

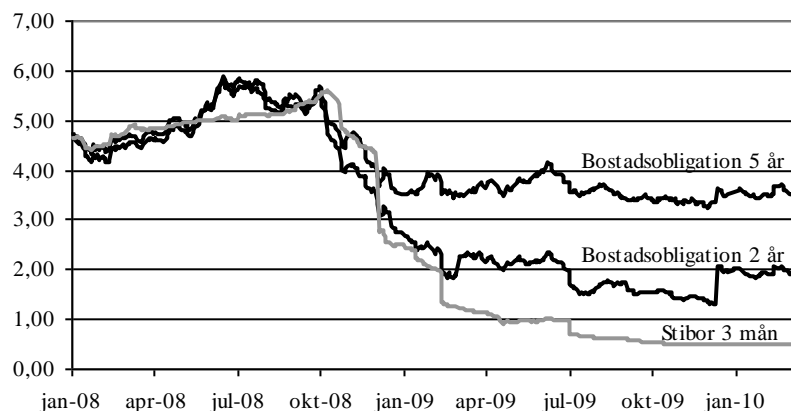
Vid utgången av verksamhetsåren 2005 - 2009 hade brf Svartvik följande fastighetslån respektive räntekostnader:

#### Fastighetslån och räntekostnader 2005 – 2009

	2009	2008	2007	2006	2005
Fastighetslån vid årets utgång	177 791 915	181 552 892	182 267 880	182 940 443	183 573 864
Räntekostnad	5 076 805	8 554 758	7 103 444	6 317 824	7 167 377
Genomsnittlig ränta (%)	2,86%	4,71%	3,90%	3,45%	3,90%

Räntekostnaden 2009 sjönk med närmare 3,5 miljoner kronor från föregående år och blev den lägsta någonsin i föreningens tillvaro. Förändringen blev desto mer dramatisk som 2008 hade den högsta räntekostnaderna sedan 2003. Bakgrunden är den internationella finanskrisen drev upp räntorna, och särskilt kreditinstitutens räntepåslag, till extrema nivåer under hösten 2008. Därefter skedde synnerligen snabb räntesänkning, utomlands och i Sverige, i syfte att hindra att lågkonjunkturen skulle övergå i en global depression.

## Upplåningskostnader (%) för bostadskrediter 2008-mars 2010



Brf Svartvik hade mött räntestegringarna sedan 2005 med en ökad andel rörliga lån, dvs lån med löptider på 1-3 månader. Drygt 60 procent av fastighetslånen var rörliga i slutet av 2008. Detta var en nackdel då, men kom under 2009 att bli en stor fördel när räntorna sjönk till tidigare oanade nivåer. Vid årsskiftet 2008-12-31 var den sammanvägda räntesatsen för brf Svartviks upplåning 4,1 procent. Vid utgången av 2009 hade motsvarande räntesats sänkts till 2,3 procent.

## Placering av likvida och fonderade medel

Brf Svartviks fonder och likvida medel uppgår till 17 miljoner kronor, exklusive medel på avräkningskonto. Ränteintäkterna uppgick 2009 till ca 523 000 kronor mot ca 856 000 kronor föregående år. Mot bakgrund av de fallande räntorna är intäkten 2009 överraskande hög. Avkastningen under året blev 3,08 procent på placerade 17 miljoner kronor. Detta beror huvudsakligen på förmånliga placeringar till hög ränta hösten 2008. Fram till mitten av september var 9 miljoner kronor placerade till 5,13 procents ränta och till mitten av mars var 2 miljoner kronor placerade till 5,17 procent. Mot slutet av 2009 är ränteläget radikalt annorlunda. På kortfristiga placeringar är det svårt att nå högre än 0,5 till 07 procent i ränta, vilket framgår av nedanstående tabell.

### Placeringar 2009-12-31

Placeringstyp	Belopp	Räntesats	Slutdatum
Placering 60-mån rörlig ränta *)	4 000 000	2,62%	2011-05-15
Placering 6 mån	7 500 000	0,68%	2010-03-16
Placering 3 mån	3 500 000	0,48%	2010-03-16
Placering SBAB (bankkonto)	2 000 000	1,10%	Tills vidare
<b>Summa placeringar</b>	<b>17 000 000</b>		

\*) Räntan bestäms för ett halvår i taget

Föreningen har en placering på 4 miljoner kronor med fem års löptid men med räntejustering varje halvårsskifte. Räntan bestäms av nivån på 5-åriga statsobligationer vid halvårs- respektive årsskiftet. Räntan för 1:a halvåret 2009 blev 2,02 procent och ökade 2:a halvåret till 2,62 procent. Första halvåret 2010 hamnar räntan på 2,74 procent.

Övriga placeringar är kortfristiga i avvaktan på att mer normala räntenivåer återkommer. Placeringen i SBAB är ny från hösten 2009. Kontot har karaktär av insättning på bankkonto och placeringen är inte tidsbegränsad, men har en "bunden" räntesats på tills vidare 1,1 procent. Räntesatsen är bestämd för maximalt 2 miljoner kronor och förutsätter att kunden har fastighetslån i SBAB.

## Framtiden

Brf Svartvik är sedan maj 2002 en certifierad bostadsrättsförening. Certifieringen skall omprövas vartannat år, varvid bl a en prognos över framtiden skall redovisas. Styrelsen har valt att upprätta en ekonomisk femårsbedömning varje år oavsett om den är obligatorisk eller frivillig.

Femårsprognosen redovisas i bilagan Verksamhetsplanering 2010-2014 till denna årsredovisning. Den mest svårbedömda utgiftsposten de kommande åren är ränteutvecklingen. Styrelsen har valt att utgå från riksbankens uttalanden i januari 2010. Det betyder att vi räknar med en vändning mot högre räntor mot slutet av sommaren 2010.

Styrelsen räknar med att minst ett år i förväg kunna förvarna medlemmarna för den händelse en avgiftshöjning bedöms nödvändig.

## Förslag till resultatdisposition

*Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:*

Balanserat resultat	8 403 291
Årets resultat	898 525
	<hr/>
	9 301 816

*Styrelsen föreslår följande disposition*

Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-2 242 619
Överföring till yttre fond enligt underhållsplan	1 500 000
Balanserat resultat	10 044 435
	<hr/>
	9 301 816

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

<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>17 249 184</b>	<b>18 540 167</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-7 748 671	-7 300 448
Planerat underhåll		-2 366 831	-683 160
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-613 236	-589 692
Avskrivningar	Not 3	-1 068 337	-1 064 633
Summa fastighetskostnader		-11 797 075	-9 637 933
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 452 109</b>	<b>8 902 234</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	Not 4	523 220	856 433
Räntekostnader	Not 5	-5 076 805	-8 554 758
Summa finansiella poster		-4 553 585	-7 698 325
<b>Årets resultat</b>		<b>898 525</b>	<b>1 203 909</b>

## HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm

Balansräkning 2009-12-31 2008-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	201 024 341	201 979 294
Mark och markanläggningar	Not 7	17 474 349	17 575 040
Inventarier	Not 8	76 159	88 852
		<hr/>	<hr/>
		218 574 849	219 643 186

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andel HSB Stockholm		500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 9	4 000 000	6 000 000
		<hr/>	<hr/>
		4 000 500	6 000 500

Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		222 575 349	225 643 686

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 756	610
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 137 399	3 589 091
Skattekonto		28 829	8 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	457 978	791 156
		<hr/>	<hr/>
		2 626 962	4 388 969

Kortfristiga placeringar	Not 11	11 000 000	11 000 000
--------------------------	--------	------------	------------

Kassa och bank	Not 12	2 009 734	3 000
----------------	--------	-----------	-------

Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		15 636 696	15 391 969

<b>Summa tillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		<b>238 212 045</b>	<b>241 035 655</b>

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

Not 13

#### Bundet eget kapital

Insatser	32 462 484	32 462 484
Upplåtelseavgifter	4 548 413	4 548 413
Underhållsfond	10 412 262	9 431 837
	<u>47 423 159</u>	<u>46 442 734</u>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 403 291	8 179 808
Årets resultat	898 525	1 203 909
	<u>9 301 816</u>	<u>9 383 716</u>

Summa eget kapital 56 724 975 55 826 451

### Skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	177 791 915	181 552 892
Leverantörsskulder		298 613	255 529
Skatteskulder		43 679	57 254
Fond för inre underhåll		545 766	590 251
Övriga skulder	Not 15	12 042	8 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 795 055	2 745 167
Summa skulder		<u>181 487 070</u>	<u>185 209 205</u>

**Summa eget kapital och skulder** **238 212 045** **241 035 655**

## Poster inom linjen

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	196 106 000	196 106 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	217 495 000	217 495 000

### Ansvarsförbindelser

*Inga*

*Inga*

## HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	898 525	1 203 909
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 068 337	1 064 633
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 966 862	2 268 542
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	310 315	233 435
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	38 842	-474 173
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 316 019	2 027 804
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	2 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	2 000 000	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 760 977	-714 988
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 760 977	-714 988
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>555 042</b>	<b>1 312 816</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 592 091</b>	<b>2 279 275</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 147 133</b>	<b>3 592 091</b>

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

## HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 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 annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5-15 år.

### Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 10 år.

### Fond för yttre underhåll

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

### Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 107 868 156, en minskning med 523 220 jämfört med föregående år.

### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2009-01-01	2008-01-01
<b>Under året betalda arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	2009-12-31	2008-12-31
<b>Styrelsen</b>		
Arvoden förtroendevalda	169 318	143 908
Löner och andra ersättningar	16 144	11 375
Sociala kostnader	48 043	39 578
	<u>233 505</u>	<u>194 861</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	10 000	7 500
<b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>		
Löner och ersättningar	37 757	27 103
Sociala kostnader	11 863	8 787
	<u>49 620</u>	<u>35 890</u>
<b>Totalt</b>	<b>293 125</b>	<b>238 251</b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

		<b>2009-01-01</b>	<b>2008-01-01</b>
<b>Noter</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	15 169 642	16 548 699
	Hyror	1 666 356	1 605 668
	Övriga intäkter	414 991	387 125
	Bruttoomsättning	<u>17 250 989</u>	<u>18 541 492</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-1 800	-1 300
	Hyresförluster	-5	-25
		<b>17 249</b>	<b>18 540</b>
		<b>184</b>	<b>167</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personalkostnader	303 225	280 835
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 868 656	1 751 377
	Reparationer	780 981	578 399
	El	700 728	701 284
	Uppvärmning	2 283 534	2 125 786
	Vatten	346 868	326 154
	Sophämtning	19 967	14 297
	Fastighetsförsäkring	104 743	104 983
	Övriga avgifter	588 702	592 204
	Förvaltningsarvoden	411 529	443 818
	Övriga driftskostnader	339 738	381 311
		<u>7 748 671</u>	<u>7 300 448</u>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	810 809	790 605
	Om- och tillbyggnad	144 144	144 144
	Markanläggningar	100 691	117 191
	Inventarier	12 693	12 693
		<u>1 068 337</u>	<u>1 064 633</u>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	13 473	49 368
	Ränteintäkter skattekonto	0	49
	Specialinlåning	496 220	784 302
	Övriga ränteintäkter	13 527	22 714
		<u>523 220</u>	<u>856 433</u>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	5 076 805	8 554 758
		<u>5 076 805</u>	<u>8 554 758</u>

## HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm

Noter	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och ombyggnader</b>	
Ingående anskaffningsvärde	214 426 687	214 426 687
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 426 687	214 426 687
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 447 393	-11 512 644
Årets avskrivningar	-954 953	-934 749
Utgående avskrivningar	-13 402 346	-12 447 393
<b>Bokfört värde</b>	<b>201 024 341</b>	<b>201 979 294</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>	
Byggnader bostäder	192 000 000	192 000 000
Byggnader lokaler	9 400 000	9 400 000
Mark bostäder	98 000 000	98 000 000
Mark lokaler	5 148 000	5 148 000
	304 548 000	304 548 000
<b>Not 7</b>	<b>Mark och markanläggningar</b>	
Ingående anskaffningsvärde mark	16 870 000	16 870 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 849 190	1 849 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 719 190	18 719 190
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 144 150	-1 026 959
Årets avskrivningar	-100 691	-117 191
Utgående avskrivningar	-1 244 841	-1 144 150
<b>Bokfört värde</b>	<b>17 474 349</b>	<b>17 575 040</b>
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier</b>	
Ingående anskaffningsvärde	163 237	163 237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 237	163 237
Ingående avskrivningar	-74 385	-61 692
Årets avskrivningar	-12 693	-12 693
Utgående avskrivningar	-87 078	-74 385
<b>Bokfört värde</b>	<b>76 159</b>	<b>88 852</b>
<b>Not 9</b>	<b>Övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	
Ingående anskaffningsvärde	6 000 000	6 000 000
Årets försäljning	-2 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 000 000	6 000 000
Specialinlåning HSB Stockholm 5 år	4 000 000	6 000 000
	<b>4 000 000</b>	<b>6 000 000</b>

<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
<b>Förutbetalda kostnader</b>		
Bredband	147 150	147 150
Hisservice	27 834	26 913
Vatten	14 113	14 055
Städ	20 099	18 961
Samfälligheten	228 624	317 177
<b>Upplupna intäkter</b>		
Ränteintäkter specialinlåning HSB Stockholm	12 169	166 391
Vattenskada	0	100 509
<b>Övrigt</b>	7 989	0
	<b>457 978</b>	<b>791 156</b>

<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	3 500 000	0
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	7 500 000	2 000 000
Specialinlåning 12-mån HSB Stockholm	0	9 000 000
	<b>11 000 000</b>	<b>11 000 000</b>

<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Kassa	3 000	3 000
Bankkonto SBAB	2 006 734	0
	<b>2 009 734</b>	<b>3 000</b>

<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 462 484	4 548 413	9 431 837	8 179 808	1 203 9
Vinstdisp enl. stämmobeslut			980 425	223 484	-1 203 9
Årets resultat					898 5
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>32 462 484</b>	<b>4 548 413</b>	<b>10 412 262</b>	<b>8 403 291</b>	<b>898 5</b>

<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa år amortering	
SBAB	114434111	1,15%	rörilig	5 059 563	136 3	
SBAB	114434319	3,82%	2013-01-10	9 090 533	244 8	
SBAB	114434327	4,23%	2010-05-06	8 495 716	228 8	
Spintab	852770783	3,55%	2011-09-27	16 648 509		
Spintab	852868157	0,78%	2010-02-15 *	19 192 438	87 3	
Spintab	852868165	4,79%	2010-06-23	15 835 841	38 3	
Spintab	852868215	0,95%	2010-03-15 *	22 345 674		
Spintab	852869270	0,91%	2010-01-15 *	26 809 346	40 0	
Spintab	852872571	3,36%	2012-03-26	11 862 756	35 0	
Swedbank	2654352265	1,48%	2010-03-28 *	14 000 000		
Swedbank	2750365500	0,95%	2010-03-15 *	11 517 733		
Swedbank	2757266081	3,91%	2011-06-27	16 933 806		
				<b>177 791 915</b>	<b>810 7</b>	

\*Rörig ränta bunden 3-månader

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 176 981 1

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 173 738 0

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Utgående moms	8 112	8 112
Källskatt	3 930	3 930
	<b>12 042</b>	<b>12 042</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	281 830	642 900
Förutbetalda hyror och avgifter	1 940 061	1 770 300
Arvode förtroendevalda styrelse	180 000	180 000
Arvode förtroendevalda revisor	2 500	2 500
Arvode valberedning	2 000	2 000
Sociala avgifter	56 000	56 000
Revision	20 000	20 000
Reparationer	121 335	3 600
El	63 856	61 900
Planerat underhåll mark	79 360	
Övrigt	48 113	5 700
	<b>2 795 055</b>	<b>2 745 100</b>

Stockholm den 17 mars 2010

.....  
Tomas Jonsson

.....  
Anders Björkblad

.....  
Hans  
Almgren

---

Charlotte Åhman

---

Gordon Rönnerberg

---

Karin Burman

---

Andreas Beijer

---

Lars Larsson

---

Arne Wallin

---

Wolf Barufke

---

Johan  
Forsberg

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

---

Ingrid Strandberg

Av föreningen vald revisor

---

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm

Organisationsnummer 716418-6913

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 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 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 ersättningskyldig 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 / 2007

Stockholm den

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor