

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2010-01-01 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 2009-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>17 241 479</b>	<b>17 249 184</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-9 036 852	-7 748 671
Planerat underhåll		-2 212 942	-2 366 831
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-621 247	-613 236
Avskrivningar	Not 3	<u>-1 064 063</u>	<u>-1 068 337</u>
Summa fastighetskostnader		-12 935 104	-11 797 075
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 306 375</b>	<b>5 452 109</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	Not 4	232 181	523 220
Räntekostnader	Not 5	<u>-4 177 190</u>	<u>-5 076 805</u>
Summa finansiella poster		-3 945 009	-4 553 585
<b>Årets resultat</b>		<b>361 366</b>	<b>898 525</b>

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	200 048 665	201 024 341
Mark och markanläggningar	Not 7	17 398 655	17 474 349
Inventarier	Not 8	63 466	76 159
		<u>217 510 786</u>	<u>218 574 849</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel HSB Stockholm		500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 9	4 000 000	4 000 000
		<u>4 000 500</u>	<u>4 000 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>221 511 286</u>	<u>222 575 349</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 704	2 756
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 954 921	2 137 399
Skattekonto		766	28 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	769 501	457 978
		<u>2 732 892</u>	<u>2 626 962</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	12 503 255	11 000 000
Kassa och bank	Not 12	2 036 460	2 009 734
Summa omsättningstillgångar		<u>17 272 607</u>	<u>15 636 696</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>238 783 893</u></b>	<b><u>238 212 045</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		32 462 484	32 462 484
Upplåtelseavgifter		4 548 413	4 548 413
Underhållsfond		9 669 643	10 412 262
		<u>46 680 540</u>	<u>47 423 159</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 044 435	8 403 291
Årets resultat		361 366	898 525
		<u>10 405 801</u>	<u>9 301 816</u>
Summa eget kapital		<u>57 086 341</u>	<u>56 724 975</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	176 981 093	177 791 915
Leverantörsskulder		784 202	298 613
Skatteskulder		45 882	43 679
Fond för inre underhåll		528 340	545 766
Övriga skulder	Not 15	8 112	12 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 349 923	2 795 055
Summa skulder		<u>181 697 552</u>	<u>181 487 070</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>238 783 893</u></b>	<b><u>238 212 045</u></b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		196 106 000	196 106 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		217 495 000	217 495 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2010-01-01 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 2009-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	361 366	898 525
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 064 063	1 068 337
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 425 429</u>	<u>1 966 862</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 791 663	310 315
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>1 021 304</u>	<u>38 842</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	655 070	2 316 019
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>2 000 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	2 000 000
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-810 822</u>	<u>-3 760 977</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-810 822	-3 760 977
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-155 752</b>	<b>555 042</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 147 133</b>	<b>3 592 091</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 991 381</b>	<b>4 147 133</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 10-15 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**

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 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 107 868 156.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<b>Under året betalda arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden förtroendevalda	169 486	169 318
Löner och andra ersättningar	30 150	16 144
Sociala kostnader	54 999	48 043
	<u>254 635</u>	<u>233 505</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	10 000	10 000
<b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>		
Löner och ersättningar	43 425	37 757
Sociala kostnader	14 078	11 863
	<u>57 503</u>	<u>49 620</u>
<b>Totalt</b>	<u><b>322 138</b></u>	<u><b>293 125</b></u>

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

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2010-01-01 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 2009-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	15 169 644	15 169 642
Hyror	1 639 736	1 666 356
Övriga intäkter	434 730	414 991
Bruttoomsättning	<u>17 244 110</u>	<u>17 250 989</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-2 630	-1 800
Hyresförluster	-1	-5
	<b>17 241 479</b>	<b>17 249 184</b>
<b>Not 2    Drift</b>		
Personalkostnader	356 250	303 225
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 476 992	1 868 656
Reparationer	931 818	780 981
El	709 539	700 728
Uppvärmning	2 803 552	2 283 534
Vatten	378 429	346 868
Sophämtning	13 920	19 967
Fastighetsförsäkring	179 948	104 743
Övriga avgifter	553 400	588 702
Förvaltningsarvoden	292 645	411 529
Övriga driftskostnader	340 359	339 738
	<b>9 036 852</b>	<b>7 748 671</b>
<b>Not 3    Avskrivningar</b>		
Byggnader	831 529	810 809
Om- och tillbyggnad	144 147	144 144
Markanläggningar	75 694	100 691
Inventarier	12 693	12 693
	<b>1 064 063</b>	<b>1 068 337</b>
<b>Not 4    Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 854	13 473
Ränteintäkter HSB placeringskonto	3 255	0
Ränteintäkter skattekonto	2 235	0
Specialinlåning	192 210	496 220
Övriga ränteintäkter	27 627	13 527
	<b>232 181</b>	<b>523 220</b>
<b>Not 5    Räntekostnader</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	4 176 188	5 076 805
Övriga räntekostnader	1 002	0
	<b>4 177 190</b>	<b>5 076 805</b>

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	214 426 687	214 426 687
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 426 687	214 426 687
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 402 346	-12 447 393
Årets avskrivningar	-975 676	-954 953
Utgående avskrivningar	-14 378 022	-13 402 346
<b>Bokfört värde</b>	<b>200 048 665</b>	<b>201 024 341</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader bostäder	228 000 000	192 000 000
Byggnader lokaler	8 800 000	9 400 000
Mark bostäder	142 000 000	98 000 000
Mark lokaler	2 983 000	2 740 000
Byggnader samfällighet	6 672 120	5 181 248
Mark samfällighet	1 912 200	2 408 000
	390 367 320	309 729 248
<b>Not 7 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	-1 244 841	-1 144 150
Årets avskrivningar	-75 694	-100 691
Utgående avskrivningar	-1 320 535	-1 244 841
<b>Bokfört värde</b>	<b>17 398 655</b>	<b>17 474 349</b>
<b>Not 8 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	163 237	163 237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 237	163 237
Ingående avskrivningar	-87 078	-74 385
Årets avskrivningar	-12 693	-12 693
Utgående avskrivningar	-99 771	-87 078
<b>Bokfört värde</b>	<b>63 466</b>	<b>76 159</b>
<b>Not 9 Övriga finansiella anläggningstillgångar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 000 000	6 000 000
Årets investeringar	0	-2 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 000 000	4 000 000
Specialinlåning HSB Stockholm 5 år	4 000 000	4 000 000
	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
<b>Förutbetalda kostnader</b>					
Bredband	0	147 150			
Hisservice	0	27 834			
Vatten	0	14 113			
Städ	21 304	20 099			
Samfällighetsavgift januari 2011	290 629	0			
Uppvärmning januari 2011	165 611	0			
Ekonomiförvaltning januari 2011	20 613	0			
Samfälligheten	254 601	228 624			
<b>Upplupna intäkter</b>					
Ränteintäkter specialinlåning HSB Stockholm	8 754	12 169			
Övrigt	7 989	7 989			
	<b>769 501</b>	<b>457 978</b>			
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	6 000 000	3 500 000			
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	5 500 000	7 500 000			
HSB placeringskonto	1 003 255	0			
	<b>12 503 255</b>	<b>11 000 000</b>			
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
Kassa	3 000	3 000			
Bankkonto SBAB	2 033 460	2 006 734			
	<b>2 036 460</b>	<b>2 009 734</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	10 412 262	8 403 291	898 525
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-742 619	1 641 144	-898 525
Årets resultat					361 366
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>32 462 484</b>	<b>4 548 413</b>	<b>9 669 643</b>	<b>10 044 435</b>	<b>361 366</b>
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	114434111	3.04%	2014-05-15	4 923 176	147 631
SBAB	114434319	3.82%	2013-01-10	8 845 685	265 036
SBAB	114434327	3.67%	2015-03-12	8 266 829	247 757
Swedbank	2654352265	2.90%	2011-03-28 *	14 000 000	0
Swedbank	2750365500	2.21%	2011-03-15 *	11 517 733	0
Swedbank	2757266081	3.91%	2011-06-27	16 933 806	0
Swedbank hypotek	852770783	3.55%	2011-09-27	16 648 509	0
Swedbank hypotek	852868157	1.88%	2011-02-19 *	19 105 134	87 304
Swedbank hypotek	852868165	3.04%	2014-03-25	15 797 541	38 300
Swedbank hypotek	852868215	2.21%	2011-03-15 *	22 345 674	0
Swedbank hypotek	852869270	1.70%	2011-01-15 *	26 769 346	40 000
Swedbank hypotek	852872571	3.36%	2012-03-26	11 827 660	38 766
				<b>176 981 093</b>	<b>864 794</b>
* Rörlig ränta bunden 3-månader					
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					176 116 299
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					172 657 123
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Utgående moms				8 112	8 112
Källskatt				0	3 930
				<b>8 112</b>	<b>12 042</b>

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	
Upplupna räntekostnader	359 199	281 830
Förutbetalda hyror och avgifter	1 883 632	1 940 061
Arvode förtroendevalda styrelse	186 000	180 000
Arvode förtroendevalda revisor	2 500	2 500
Arvode valberedning	2 000	2 000
Sociala avgifter	59 000	56 000
Revision	20 000	20 000
Reparationer	50 543	121 335
El	63 491	63 856
Planerat underhåll mark	0	79 360
Planerat underhåll	522 390	0
Snörenhållning	129 913	0
Övrigt	71 255	48 113
	<b>3 349 923</b>	<b>2 795 055</b>

Stockholm, den .....

.....  
Tomas Jonsson.....  
Andreas Beijer.....  
Arne Wallin.....  
Charlotte Åhman.....  
Gordon Rönnberg.....  
Hans Almgren.....  
Johan Forsberg.....  
Karin Burman.....  
Lars Larsson.....  
Anders Björkblad.....  
Wolf Barufke.....  
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
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 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 revisions sed 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

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor