Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
HSB:s Brf Mäster Simon 256

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 1993-04-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Fastighetsreglering och anläggningsförrättning berörande Majhill 8 mfl.. Föreningens andel är 35%. Samfälligheten förvaltar gård och vissa gemensamma utrymmen.

Fakta om vår fastighet
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majhill 8	1988	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

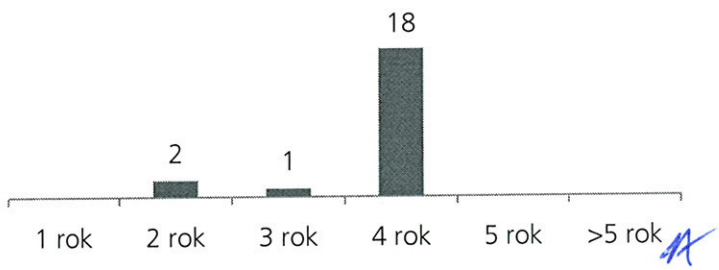
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1910 kvadratmeter, varav 1869 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 41 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
kontor	41 kvm	f rom 090101
kontor/salong	41 kvm	from 091001

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Ägs tillsammans med Brf Majhill

Byggnadens tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades årligen.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Vissa målningsarbeten i gemensamma utrymmen		Ny golvmatta samt ommålning på nedre plan/tvättstuga på Galoppvägen 2

Planerad åtgärd	År	Kommentar
Renoverinrg av värmeväxlare	2011	Görs inom samfälligheten

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget och ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen Mäster Simon
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar
Antalet medlemslägenheter i föreningen är 21 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av: köpare.

Styrelsen
Styrelsen har haft följande sammansättning:

Björn Sven Kåge Jonsson	Ledamot
Gun Ingela Bäckström	Ledamot
Kent Åke Tomas Hansson	Ledamot
Norbert Waldemar Andersson	Ledamot
Satu Natasa Virkamäki	Ledamot
Lars-Åke Valter Engström	Suppleant
Mats Erik Sjöberg	Suppleant
Åsa Birgitta Johansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Eva Birgitta Mattsson, Mats Erik Sjöberg, Norbert Waldemar Andersson, Satu Natasa Virkamäki och Tarja Marjatta Joona

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Ulf Björkman	Sammankallande
Rigmor Engström	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-19.

Föreningens revisorer

Leif Andersson	Ordinarie Extern	BoRevision
Eva Mattson	Ordinarie Intern	Mäster Simon
Tarja Joona	Suppleant Intern	Mäster Simon

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har vissa smärre underhållsarbeten utförts.
En gårdsfest har som vanligt avhållits.
Gräsklippningen, vilket vi utför i samarbete med Brf. Majhill har utförts av medlemmar. Detta samt den gemensamma gårdsstädningen och skötseln av trädgården samt medlemmarnas trappstädning har bidragit till att vi har kunnat hålla avgifterna på en hygglig nivå.
OVK-besiktning och Energi deklarationen har utförts och är avklarade.
Ett brandtillbud i gemensamhetslokalens kök ägde rum under året, reparationen pågår.
Föreningen har fått en egen hemsida där enkel information finns om föreningen. Adressen är http://www.mastersimon.se
Styrelesen har under det gågna året vid behov informerat medlemmarna om aktuella händelser genom infobladet "Mäster Simon informerar".

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

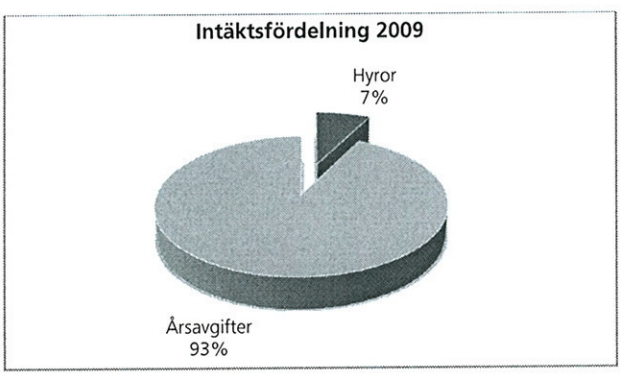
Renovering av värmeväxlare är planerad och några övriga underhållsarbeten är inte planerade eller av nöden under 2010.

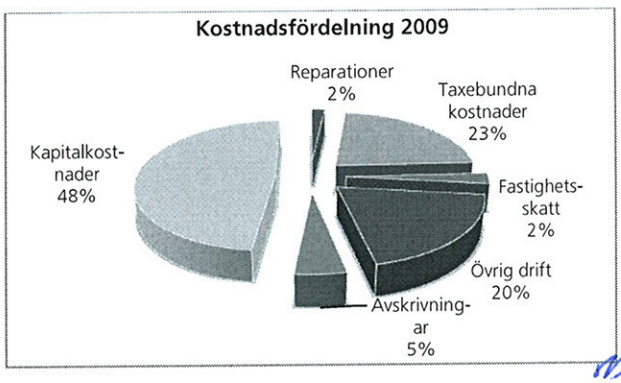
Föreningens ekonomi

Månadsavgifterna har under en längre tid varit stabila bland annat beroende på ränteutvecklingen. En stark bidragande orsak är också medlemmarnas deltagande med t.ex trappstädning, löpande trädgårdsskötsel, gårdsstädning samt aktsamhet om föreningens hus och inventarier. Teknsik förvaltning och vissa reparationer har utförts av styrelsen. Tillsammans bedöms dessa insatser utgöra en besparing på i snitt ca. 800 kr/månad per lägenhet. Medlemmarna har under året haft en avgiftsfri månad.

Styrelsen har beslutat att sätta av 70 000 kr till den yttre reparationsfonden.

Fördelning intäkter och kostnader:





Intäkter per kvadratmeter		**Kostnader per kvadratmeter**	
Hyror	2 570 kr	Reparationer	11 kr
Årsavgifter	707 kr	Taxebundna kostnader	142 kr
Ränta och utdelning	2 kr	Fastighetsskatt	16 kr
		Övrig drift	124 kr
		Avskrivningar	31 kr
		Kapitalkostnader	302 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1869 kvm bostäder och 41 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	707	771	784	808
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 705	7 763	7 822	7 882
Elkostnad/kvm totalyta	25	27	24	23
Värmekostnad/kvm totalyta	90	94	99	89
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	18	18	21

Skatter och avgifter
Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag
Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	235 064
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	728 461
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 000
summa fritt eget kapital	**893 525**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:	
att i ny räkning överförs	**893 525**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING 1 JANUARI - 31 DECEMBER		2009	2008
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 425 855	1 533 766
Övriga rörelseintäkter		0	38 060
		1 425 855	**1 571 826**
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-85 270	-34 724
Reparationer		-20 850	-13 276
Periodiskt underhåll		0	-38 188
Taxebundna kostnader		-270 888	-284 799
Övriga driftskostnader		-46 925	-36 885
Fastighetsskatt		-30 522	-29 010
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-82 750	-83 496
Personalkostnader		-22 129	-21 705
Avskrivningar		-59 178	-57 735
		-618 512	**-599 818**
RÖRELSERESULTAT		**807 342**	**972 008**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 317	21 063
Räntekostnader		-576 596	-707 049
		-572 279	**-685 987**
ÅRETS RESULTAT		**235 064**	**286 021**

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	17 871 024	17 930 202
		17 871 024	**17 930 202**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 800	2 800
Insats HSB		500	500
		3 300	**3 300**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**17 874 324**	**17 933 502**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		318	0
Skattefordringar		44 751	3 066
Övriga fordringar		1 210	1 885
Förutbetalda kostnader	Not 4	34 430	22 357
Upplupna intäkter		3 963	0
		84 672	**27 308**
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		758 272	754 850
SBC klientmedel i SHB		634 972	535 814
		1 393 244	**1 290 664**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 477 916**	**1 317 972**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 352 240**	**19 251 474**

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		2 903 007	2 903 007
Fond för yttre underhåll	Not 6	811 852	741 852
		3 714 859	**3 644 859**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		658 461	442 440
Årets resultat		235 064	286 021
		893 525	**728 461**
SUMMA EGET KAPITAL		**4 608 384**	**4 373 320**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	14 291 137	14 396 587
		14 291 137	**14 396 587**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	108 600	112 500
Leverantörsskulder		30 082	66 523
Övriga kortfristiga skulder		20 729	0
Upplupna kostnader	Not 8	153 898	195 257
Förutbetalda avgifter och hyror		139 410	107 287
		452 719	**481 567**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**19 352 240**	**19 251 474**

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter	16 019 000	16 019 000
Ansvarsförbindelser	**inga**	**inga**

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på byggnader sker enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år med en annuitetsfaktor på 2,50%. 86 år återstår på denna plan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	**2009**	**2008**
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 320 484	1 440 528
Hyresintäkter	105 371	93 238
	1 425 855	**1 533 766**
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	1 509	0
Fastighetsskötsel enl beställn	503	4 708
Fastighetsskötsel gård beställ	2 704	0
Snöröjning/sandning	19 835	0
Städning entreprenad	14 250	9 938
Sotning	12 112	4 035
OVK Obl. Ventilationskontroll	12 050	0
Hissbesiktning	2 115	5 168
Myndighetstillsyn	8 744	0
Bevakning	4 387	4 007
Gård	3 016	1 034
Serviceavtal	3 538	5 595
Förbrukningsmateriel	508	240
	85 270	**34 724**
Reparationer		
Brf Lägenheter	0	4 909
Tvättstuga	2 593	1 256
Lås	4 365	0
Installationer	648	0
VVS	10 100	415
Elinstallationer	2 422	0
Hiss	2 374	1 794
Garage/parkering	-1 652	4 066
Skador/klotter/skadegörelse	0	836
	20 850	**13 276**

Periodiskt underhåll	**2009**	**2008**
Tvättstuga	0	28 563
Mark/gård/utemiljö	0	9 625
	0	**38 188**
Taxebundna kostnader		
El	47 597	51 531
Värme	172 614	178 805
Vatten	30 158	35 035
Sophämtning/renhållning	20 519	19 428
	270 888	**284 799**
Övriga driftskostnader		
Försäkring	14 975	13 879
Självrisk	8 500	0
Samfällighetsavgift	5 398	5 478
Kabel-TV	18 052	17 528
	46 925	**36 885**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**30 522**	**29 010**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	15 375	13 750
Föreningskostnader	300	3 344
Styrelseomkostnader	1 500	0
Fritids och Trivselkostnader	198	0
Förvaltningsarvode	55 184	52 380
Förvaltningsarvoden övriga	1 396	0
Administration	2 072	3 826
Korttidsinventarier	0	3 471
Föreningsavgifter	6 725	6 725
	82 750	**83 496**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	17 000	17 000
Sociala kostnader	5 129	4 705
	22 129	**21 705**
Avskrivningar		
Byggnad	59 178	57 735
	59 178	**57 735**
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	**618 512**	**599 818**

Not 3	**2009-12-31**	**2008-12-31**
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	18 545 000	18 545 000
Utgående anskaffningsvärde	**18 545 000**	**18 545 000**

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-614 798	-557 063
Årets avskrivningar enligt plan	-59 178	-57 735
Utgående avskrivning enligt plan	**-673 976**	**-614 798**
Planenligt restvärde vid årets slut	**17 871 024**	**17 930 202**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 418 000	7 418 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 106 000	16 106 000
Taxeringsvärde mark	8 475 000	8 475 000
	24 581 000	**24 581 000**
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	24 200 000	24 200 000
Lokaler	381 000	381 000
	24 581 000	**24 581 000**

Not 4	**2009-12-31**	**2008-12-31**
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Securitas	3 850	3 844
ITK AB	0	3 538
Trygg-Hansa	16 476	14 975
SBC, Årsavgift	14 104	0
	34 430	**22 357**

Not 5
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 903 007	0	0	2 903 007
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	811 852	70 000	0	741 852
Summa bundet eget kapital	**3 714 859**	**70 000**	**0**	**3 644 859**
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	658 461	-70 000	286 021	442 440
Årets resultat	235 064	235 064	-286 021	286 021
Summa fritt eget kapital	**893 525**	**165 064**	**0**	**728 461**
Summa eget kapital	**4 608 384**	**235 064**	**0**	**4 373 320**

Not 6	**2009**	**2008**
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	**741 852**	**671 852**
Reservering enligt stadgar	70 000	70 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**811 852**	**741 852**

Not 7 **SKULDER TILL KREDITINSTITUT**	**Räntesats** **2009-12-31**	**Belopp** **2009-12-31**	**Belopp** **2008-12-31**	**Villkors-** **ändringsdag**
Stadshypotek AB	5,380 %	3 750 000	3 750 000	2012-04-30
Stadshypotek AB	3,630 %	3 582 000	3 618 750	2009-12-31
Stadshypotek AB	1,340 %	3 628 125	3 665 625	Rörligt lån
Stadshypotek AB	4,900 %	3 439 612	3 474 712	2010-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		**14 399 737**	**14 509 087**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-108 600	-112 500	
		14 291 137	**14 396 587**	

Not 8 **UPPLUPNA KOSTNADER**	**2009-12-31**	**2008-12-31**
El	1 831	3 833
Värme	42 257	40 050
Extern revisor	15 000	14 500
Ränta	72 000	111 553
Fastighetsskötsel/ Städning	503	2 813
Hiss	0	803
Vatten	7 794	0
Arvoden	0	17 000
Sociala avgifter	0	4 705
Snöröjning	10 000	0
Kabel-Tv	4 513	0
	153 898	**195 257**

Solna den 12 / 4 2010

Norbert Waldemar Andersson
Ledamot

Gun Ingela Bäckström
Ledamot

Kent Åke Tomas Hansson
Ledamot

Björn Sven Kåge Jonsson
Ledamot

Satu Natasa Virkamäki
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2010

Leif Andersson
Extern revisor

Eva Mattson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Mäster Simon nr 256 i Solna

Org.nr 716417-9868

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Mäster Simon nr 256 i Solna 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 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 19 april 2010

Leif Andersson
BoRevision AB

Eva Mattson
Av föreningen vald revisor