Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Torsdag den 19 maj 2011 kl. 19:00
Lokal: Föreningslokalen

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Inga ärenden anmälda.
18. Stämmans avslutande

Solna den 29 april 2011

Styrelsen Bostadsrättsföreningen HSB:s Brf Mäster Simon 256

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
HSB:s Brf Mäster Simon 256

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 2010-12-09 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.

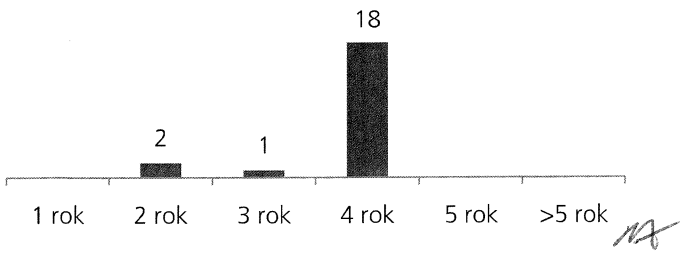
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

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.

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
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 2010 och sträcker sig fram till 2039.
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	2013	Görs inom samfälligheten

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget och ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband via datauttaget och via TV-uttaget
Teknisk förvaltning	Styrelsen Mäster Simon
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar
Antalet medlemslägenheter i föreningen är 21 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen
Styrelsen har haft följande sammansättning:

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

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Björn Sven Kåge Jonsson, Eva Birgitta Mattsson, Gun Ingela Bäckström, Lars-Åke Valter Engström, Satu Natasa Virkamäki och Tarja Marjatta Joona

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Ulf Björkman	Sammankallande
Rigmor Engström	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-20.
Extra föreningsstämma hölls 2010-10-27. Extra stämma med anledning av ändring av föreningens stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har ett större underhållsarbete/reparation utförts på hissen på Galoppvägen 2.
Medlemmarnas engagemang vid gårds och trappstädningen samt skötsel av trädgård och gräsklippning samt en del övriga insatser gör att vi har kunnat hålla avgiften nere.
Föreningen har ändrat sina stadgar genom två stämmobeslut.
Föreningens hemsida , www.mastersimon.se är i funktion.
Styrelsen har under det gågna året vid behov informerat medlemmarna om aktuella händelser genom infobladet "Mäster Simon informerar".

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Styrelsen har beslutat sänka månadsavgiften med 7 % från 1 januari 2011.
Större reparationer på hissarna är att vänta eventuellt under året.

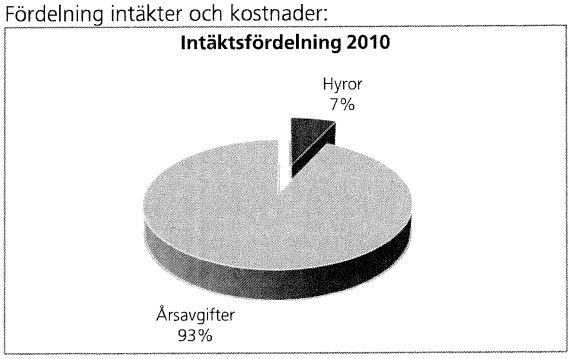
Övrig information

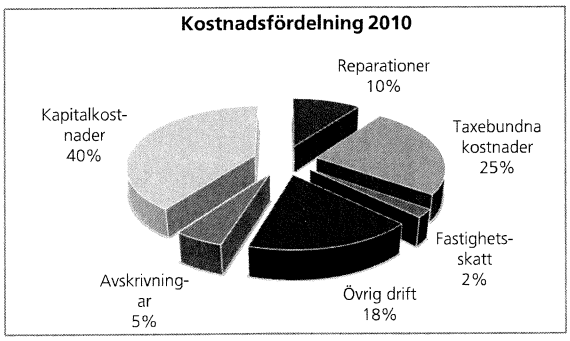
Fortsatt stabil ekonomi då medlemmarna själva bidragit med t ex trappstädning, löpande trädgårdsskötsel, gårdsstädning och iakttagit aktsamhet om föreningens hus och inventarier och att teknisk förvaltning och vissa reparationer har utförts av styrelsen. Dessa insatser bidrar till en besparing på i snitt ca 950kr/mån per lägenhet. Två lån har under året placerats om hos ny lånegivare. Styrelsen har beslutat att f r o m 2011 sänka månadsavgiften med 7%.
Föreningen har genom två stämmobeslut ändrat sina stadgar.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2009 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2013.

Fördelning intäkter och kostnader:





Intäkter per kvadratmeter		**Kostnader per kvadratmeter**	
Hyror	2 582 kr	Reparationer	73 kr
Årsavgifter	771 kr	Taxebundna kostnader	181 kr
Ränta och utdelning	4 kr	Fastighetsskatt	16 kr
		Övrig drift	128 kr
		Avskrivningar	38 kr
		Kapitalkostnader	290 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1869 kvm bostäder och 41 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	771	707	771	784
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 656	7 705	7 763	7 822
Elkostnad/kvm totalyta	25	25	27	24
Värmekostnad/kvm totalyta	128	90	94	99
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	16	18	18

Skatter och avgifter
Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	166 208
balanserad vinst före reservering till yttre fond	893 525
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-33 381
summa balanserat resultat	**1 026 352**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:	
extra reservering till fond för yttre underhåll	-132 827
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**		**2010**	**2009**
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 546 378	1 425 855
Övriga rörelseintäkter		0	0
		1 546 378	**1 425 855**
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-87 102	-85 270
Reparationer		-138 740	-20 850
Taxebundna kostnader		-345 941	-270 888
Övriga driftskostnader		-40 258	-46 925
Fastighetsskatt		-31 127	-30 522
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-95 800	-82 750
Personalkostnader		-22 129	-22 129
Avskrivningar		-71 842	-59 178
		-832 939	**-618 512**
RÖRELSERESULTAT		**713 439**	**807 342**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		6 855	4 317
Räntekostnader		-554 086	-576 596
		-547 231	**-572 279**
ÅRETS RESULTAT		**166 208**	**235 064**

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	17 799 182	17 871 024
		17 799 182	**17 871 024**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 800	2 800
Insats HSB		500	500
		3 300	**3 300**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**17 802 482**	**17 874 324**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	318
Skattefordringar		44 146	44 751
Övriga fordringar		1 232	1 210
Förutbetalda kostnader	Not 4	21 536	34 430
Upplupna intäkter		7 926	3 963
		74 840	**84 672**
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		1 064 233	758 272
SBC klientmedel i SHB		521 048	634 972
		1 585 281	**1 393 244**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 660 121**	**1 477 916**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 462 603**	**19 352 240**

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
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	845 233	811 852
		3 748 240	**3 714 859**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		860 144	658 461
Årets resultat		166 208	235 064
		1 026 351	**893 525**
SUMMA EGET KAPITAL		**4 774 592**	**4 608 384**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	14 198 887	14 291 137
		14 198 887	**14 291 137**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	111 000	108 600
Leverantörsskulder		67 354	30 082
Övriga kortfristiga skulder		20 729	20 729
Upplupna kostnader	Not 8	163 665	153 898
Förutbetalda avgifter och hyror		126 376	139 410
		489 124	**452 719**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**19 462 603**	**19 352 240**
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%. 85 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	**2010**	**2009**
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 440 528	1 320 484
Hyresintäkter	105 850	105 371
	1 546 378	**1 425 855**
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	2 012	1 509
Fastighetsskötsel enl beställn	0	503
Fastighetsskötsel gård beställ	0	2 704
Snöröjning/sandning	31 044	19 835
Städning entreprenad	14 750	14 250
Städning enligt beställning	17 000	0
Sotning	0	12 112
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	12 050
Hissbesiktning	2 145	2 115
Myndighetstillsyn	4 174	8 744
Bevakning	4 217	4 387
Gård	6 685	3 016
Serviceavtal	3 630	3 538
Förbrukningsmateriel	1 445	508
	87 102	**85 270**
Reparationer		
Tvättstuga	0	2 593
Lås	8 073	4 365
Installationer	0	648
VVS	6 522	10 100
Elinstallationer	2 772	2 422
Hiss	114 740	2 374
Garage/parkering	823	-1 652
Skador/klotter/skadegörelse	5 810	0
	138 740	**20 850**

Taxebundna kostnader	**2010**	**2009**
El	48 264	47 597
Värme	244 422	172 614
Vatten	32 736	30 158
Sophämtning/renhållning	20 519	20 519
	345 941	**270 888**
Övriga driftskostnader		
Försäkring	16 476	14 975
Självrisk	0	8 500
Samfällighetsavgift	5 478	5 398
Kabel-TV	18 304	18 052
	40 258	**46 925**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**31 127**	**30 522**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 375
Föreningskostnader	9 091	300
Styrelseomkostnader	0	1 500
Fritids och Trivselkostnader	0	198
Förvaltningsarvode	56 652	55 184
Förvaltningsarvoden övriga	1 689	1 396
Administration	5 767	2 072
Korttidsinventarier	1 751	0
Föreningsavgifter	5 850	6 725
	95 800	**82 750**

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	17 000	17 000
Sociala kostnader	5 129	5 129
	22 129	**22 129**
Avskrivningar		
Byggnad	71 842	59 178
	71 842	**59 178**
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	**832 939**	**618 512**

Not 3	**2010-12-31**	**2009-12-31**
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	-673 976	-614 798
Årets avskrivningar enligt plan	-71 842	-59 178
Utgående avskrivning enligt plan	**-745 818**	**-673 976**

Planenligt restvärde vid årets slut	**17 799 182**	**17 871 024**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 418 000	7 418 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 131 000	16 106 000
Taxeringsvärde mark	9 300 000	8 475 000
	26 431 000	**24 581 000**
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	26 000 000	24 200 000
Lokaler	431 000	381 000
	26 431 000	**24 581 000**

Not 4	**2010-12-31**	**2009-12-31**
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Securitas	4 236	3 850
Trygg-Hansa	17 300	16 476
SBC, Årsavgift	0	14 104
	21 536	**34 430**

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	845 233	33 381	0	811 852
Summa bundet eget kapital	**3 748 240**	**33 381**	**0**	**3 714 859**
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	860 144	-33 381	235 064	658 461
Årets resultat	166 208	166 208	-235 064	235 064
Summa fritt eget kapital	**1 026 351**	**132 827**	**0**	**893 525**
Summa eget kapital	**4 774 592**	**166 208**	**0**	**4 608 384**

Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	811 852	741 852
Reservering enligt stadgar	33 381	70 000
Vid årets slut	**845 233**	**811 852**

Not 7 **SKULDER TILL KREDITINSTITUT**	**Räntesats 2010-12-31**	**Belopp 2010-12-31**	**Belopp 2009-12-31**	**Villkors-ändringsdag**
Stadshypotek AB	5,380 %	3 750 000	3 750 000	2011-04-30
Stadshypotek AB	3,630 %	3 546 000	3 582 000	2012-06-30
Nordea Hypotek AB	2,170 %	3 609 375	3 628 125	Rörligt lån
Nordea Hypotek AB	3,780 %	3 404 512	3 439 612	2013-11-20
Summa skulder till kreditinstitut		**14 309 887**	**14 399 737**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-111 000	-108 600	
		14 198 887	**14 291 137**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 643 887 Kr.

Not 8	**2010-12-31**	**2009-12-31**
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastsköt entrepr	503	503
El	5 681	1 831
Värme	65 000	42 257
Vatten	8 000	7 794
Extern revisor	15 000	15 000
Ränta	44 968	72 000
Snöröjning	20 000	10 000
Kabel-Tv	4 513	4 513
	163 665	**153 898**

Solna den 29 / 3 2011

Norbert Waldemar Andersson
Ledamot

Gun Ingela Bäckström
Ledamot

Kent Åke Tomas Hansson
Ledamot

Björn Sven Kåge Jonsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2011

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 2010.

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 28 april 2011

Leif Andersson
BoRevision AB

Eva Mattsson
Av föreningen vald revisor

Om ombud, fullmakt mm

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.

sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

FULLMAKT

för

_____

att vid föreningsstämman den _____ / _____ 20_____ föra min talan och utöva min

_____

_____
namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____