



Protokoll ordinarie föreningsstämma Brf Ängsö 2011-05-18 i Farsta Gymnasium

- § 1 **Val av stämмоordförande**
Stefan Johansson valdes till mötets ordförande
- § 2 **Anmälan av stämмоordförandes val av sekreterare**
Jonas Brunemalm utsågs av mötesordförande till protokollförare
- § 3 **Godkännande av röstlängd**
Röstlängden fastställdes till 44 röstberättigande därav 2 fullmakter.
- § 4 **Fastställande av dagordning**
Dagordningen fastställdes.
- § 5 **Val av två personer jämte stämмоordföranden att justera protokollet, samt val av två rösträknare.**
Patrik Willhans och Josefin Lindner utsågs till att bli justerare tillika rösträknare.
- § 6 **Fråga om kallelse behörigen skett**
Då kallelsen anslagits i stadgeenlig tid förklarades att kallelsen till stämman skett i behörig ordning.
- § 7 **Styrelsens årsredovisning**
Styrelsens årsredovisning för 2010 föredrogs och lades till handlingarna.

Röstlängden korrigerades till 47 närvarande varav 2 fullmakter.
- § 8 **Revisorernas berättelse**
Revisionsberättelsen för 2010 föredrogs och lades till handlingarna.

Röstlängden korrigerades till 48 närvarande varav 2 fullmakter.
- § 9 **Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen**
Stämman beslutade att fastställa balans- och resultaträkningen för 2010.
- § 10 **Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen**
Stämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag till beslut i årsredovisningen.



2 (3)

lanspråkande ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-25 743
Överföring till Fond för yttre underhåll	600 000
Balanserat resultat	<u>-1 351 413</u>
	-777 156

§ 11 Beslut i fråga om styrelsens ansvarsfrihet

Stämman beviljade enhälligt styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2010.

§ 12 Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter

På denna punkt behandlades motion 1 angående arvodering till styrelsen.

Styrelsen yrkar i motion:

Att stämman beslutar att fastsätta ersättning till sju (7) basbelopp permanent.

Beslut: Att för nästkommande verksamhetsår tilldela $\frac{1}{4}$ basbelopp till valberedningen, $\frac{1}{4}$ basbelopp till revisorerna samt 7 basbelopp till styrelsen att fritt inom sig fördela.

§ 13 Val av styrelseledamöter och suppleanter

I enlighet med valberedningens förslag beslöt stämman att välja följande ledamöter:

2 år

Jennifer Thorselius

Leif Gustafsson

Lilian Falkbäck

Susanna Wallström

Branica Todorovic (suppleant)

Lars Törnberg (suppleant)

1 år

Pontus Plaahn

Anders Karlsson (suppleant)

§ 14 Val av revisorer och suppleant

I enlighet med valberedningens förslag beslöt stämman att välja följande revisorer:

Anna Moberg och Tommy Lyxell. Marianne Frohm valdes till revisorssuppleant.

- § 15 Val av valberedning**
Stämman beslöt att till valberedning välja Ingela Schön, Josefin Lindner och Sharon Melkerud, där den först nämnde är sammankallande.
- § 16 Erforderligt val av representation i HSB**
Stämman beslutade att styrelsen fritt kan välja representation i HSB
- § 17 Övriga anmälda ärenden, 1 motion**
Motion 1 angående arvodering för styrelsen behandlades i § 12.

Mötet avslutades

Vid protokollet

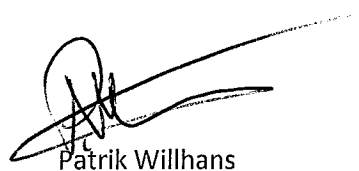


Jonas Brunemalm


Justeras



Stefan Johansson



Patrik Willhans



Josefin Lindner

Kallelse till föreningsstämma

Medlemmarna i HSB Brf Ängsö i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Dag: Onsdagen den 18 maj

Tid: 18:00

Plats: Aulan i Farsta Gymnasium, Farstavägen 118

Föredragningslista

1. Val av stämмоordförande
2. Anmälan av stämмоordförandes val av sekreterare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordning
5. Val av två revisorer jämte stämмоordföranden att justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i frågan om ansvarfrihet för styrelseledamöterna
12. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och suppleant
15. Val av valberedning
16. Erforderlig val av representation i HSB
17. Övriga anmälda ärenden

Välkommen!

Styrelsen
Brf Ängsö



Org Nr: 769612-4143

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

Org.nr: 769612-4143

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm (769612-4143) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Ängsö 1, Ängsö 2, Ängsö 3, Gåsö 1 och Ängsö 6. med tomträtt. Fastigheterna upplåts till bostadsrätter, hyreslägenheter, lokaler samt garage.

Fastigheterna uppfördes åren 1993 - 1996.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa AB. I försäkringen ingår momenten fastighetsägaransvar, styrelseansvar, olycksfall, inbrott, brand, skadegörelse, vattenskada, försäkring mot ohyra samt kollektivt bostadsrättstillägg.

Fastighetsbesiktning har utförts under året

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 227 medlemslägenheter har under året 33 överlåtits. Fem st hyreslägenheter har under året sagts upp och sålts av föreningen som bostadsrätter.

Föreningen upplåter 31 lägenheter, 2 gruppboenden, 1 äldreboende. 8 affärslokaler, 7 förråd samt 1 mobilmast med hyresrätt. En affärslokal Glavagatan 13 är f.n ej uthyrd.

Föreningen disponerar en mötes/samlingslokal för 40 pers, en mötes/konferens/samlingslokal med tillhörande bastu för 30 pers, en bastu med relaxrum samt ett övernattningsrum.

Samlingslokalerna är fullt utrustade med husgeråd, spis, kyl, frys och diskmaskin.

Samlingslokalerna och övernattningsrummet kan hyras av medlem i Brf Ängsö.

Bastu med relaxrum kan användas kostnadsfritt.

I nedanstående tabell specificeras innehållet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Yta (kvm)</u>	<u>Kommentarer</u>
227	lägenheter (bostadsrätt)	17161	1 RoK 3 st, 2 RoK 83 st, 3 RoK 86 st, 4 RoK 45 st 5 RoK 10 st.
31	lägenheter (hyresrätt)	2167	2 RoK 15 st, 3 RoK 11 st, 4 RoK 5 st,
8	affärslokaler (hyresrätt)	540	Glavag. 7, 13, 27 Farsta Strpl. 2, 10, 12, 14, 16
3	lokaler (hyresrätt)	410	gemensamhetslokaler grupp & äldreboende
1	gruppboende (hyresrätt)	333	bostäder Glavagatan 1-3
1	gruppboende (hyresrätt)	301	bostäder Glavagatan 23-25
1	äldreboende (hyresrätt)	905	bostäder Glavagatan 21
7	förråd (hyresrätt)	98	
1	mobilmast (hyresrätt)	1	Farsta Strandplan 5
1	samlingslokal (40 pers)		Glavagatan 11
1	samlingslokal inkl bastu (30 pers)		Glavagatan 31
1	bastu med relaxrum		Glavagatan 9
1	övernattningsrum (3 bäddar)		Glavagatan 29
1	föreningskontor		Glavagatan 11

Gårdsombud

Gårdsombud har under året varit.

Västergården Hans Nygren

Mittgården Peter Rahu

Östergården Bertil Carlsson

Södergården Gretel Carlsson

Representanter i HSBs distriktsstämma, Stockholm

Föreningen var representerad vid årets distriktsstämma.

Valberedning

Till valberedning valdes Josefin Lindner (sammankallande), Ingela Schön och Sharon Melkerud.

Studie- och Fritidsverksamhet

Några styrelsemedlemmar och revisorer har under året deltagit i HSB:s kurser för brf förtroendevalda.

Förvaltning

Under året har våra fastigheter förvaltats och skötts av:

Administrativ förvaltning / HSB Stockholm

Fastighetsskötsel / HSB Stockholm.

Markskötsel och gårdar / HSB Stockholm Mark & trädgård.

Parkering / Svepab AB

Städning, klottersanering / Zirkon AB.

Grovsophämtning / Ragnsells AB

Sophämtning (sopsug) / Trafikkontoret Stockholms stad

Hissar / Deve Schindler Hiss AB

Nycklar & lås / Brandbergens Lås

Kabel Tv / Com Hem

Internet / Bredbandsbolaget

Skalskydd service / Säkerhetsintegrering AB

Dessutom har föreningen avtal med följande företag:

Vatten / Stockholm vatten AB

Snöröjning tak / Monary AB

Fjärrvärme / Fortum AB

El / Fortum AB

Glasmästeri / Exclusive glas AB

Som förvaltare / förvaltningsassiatenter har Karin Gustafsson, Eva Håkans och Johan Lundin HSB Stockholm fungerat. Administratör för hyresärenden, lägenhetsöverlåtelser, etc har under året varit Malin Hagberg HSB Stockholm.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde 2010-12-31. Byggnader: 213 607 000 kr. Mark: 89 453 000 kr.

Parkeringar

I parkeringshuset finns 205 garageplatser. Vid årsskiftet var 154 platser uthyrda till medlemmar / bostads / lokalhyresgäster, 15 platser till externa, 36 platser var outhyrda.

På gatumark finns 19 parkeringsplatser. Vid årsskiftet var 18 platser uthyrda till medlemmar / bostads / lokalhyresgäster, En plats var outhyrd (Handikapplats).

Gästparkering finns längs Glavagatan 7 t.o.m 41. Handikapplatser finns reserverade utanför Glavagatan 15. Samtliga gästparkeringar är avgiftsbelagda och administreras av Svepab AB. Intäkterna tillfaller föreningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2010-05-19. På stämman deltog 97 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 339 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

Styrelse

Leif Gustafsson	ordförande
Lilian Falkbäck	vice ordförande
Jonas Brunemalm	sekreterare
Patrik Willhans	ledamot
Sabahudin Sacirovic	ledamot
Sune Eriksson	ledamot
Peeter Rahu	ledamot
Susanna Dahlman Wallström	ledamot
Pontus Plaahn	ledamot
Vakant	ledamot
Bengt Lindström	ledamot utsedd av HSB Stockholm

Styrelsesuppleanter har varit Anders Karlsson, Branisa Todorovic samt Lars Törnberg HSB-Stockholm har inte haft någon utsedd suppleant under året.

Under året har en plats varit vakant pga att personen som valdes efter valberedningens förslag vid årsstämman visade sig senare ej vara valbar till styrelsen.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Leif Gustafsson Lilian Falkbäck, Pontus Plaahn och Susanna Dahlman Wallström.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda ordinarie sammanträden samt ett konstituerande.

Revisor

Revisorer har varit Anna Moberg och Jan-Erik Bengtsson valda vid föreningsstämman samt Jörgen Götehed, BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Övrigt

Mycket tid har också gått åt till kontakter med boende vilket är naturligt i en så stor förening som Brf Ängsö.

Av dessa kontakter så är många ärenden egentligen rena felanmälningar vilka ska ställas direkt till HSB felanmälan via mail eller telefon.

Förväntad framtida utveckling

Planerade arbeten och underhåll 2011 - 2012

Renovering av minst en tvättstuga (Glavagatan 13).
Renovering (byte) av hissar med början på Västgården.
Renovering av garaget, Lägga tak på översta planet.
Energibesparing i gemensamma utrymmen (värme, belysning).
OVK-besiktning.
Upprustning av återvinningsrummen.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 405 427
Årets resultat	<u>628 271</u>
	- 777 156

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 25 743
Överföring till Fond för yttre underhåll	600 000
Balanserat resultat	<u>- 1 351 413</u>
	- 777 156

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2007	2008	2009	2010	
Nettoomsättning tkr	1220	18372	18916	18574	
Rörelseresultat tkr	-192483	5963	6952	5756	
Resultat efter finansiella poster tk	-193149	-1500	453	628	
Balansomslutning tkr	346342	363633	362010	363586	
Avgiftsbortfall %	0	1,06	1,4	0,8	
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	0	557	597	687	
Fond för yttre underhåll, tkr	0	0	0	400	

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Lekplatsbesiktning har skett och lekplatserna har iordningställas enligt gällande säkerhetskrav. Reparationer av vattenskador vilka upptäckts vid lägenhetsbesiktningen har påbörjats. Energideklarationen slutfördes och resultatet har anslagits på infotavlorna. Renovering av trapphus inkl målning av hissdörrar. Renovering av affärslokal Glavagatan 13. Renovering av tvättstugan Glavagatan 27. Markarbeten såsom stensättningar, nyplanteringar och plattläggningar. Byte till säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter samt installation av postboxar. Byte av entretak. Reparation och underhåll av häng och stuprännor. Byte av ett antal tvättmaskiner och tumlare. Renoveringar av lägenheter i grupp och äldreboenden har påbörjats. Mindre renovering av återvinningsrummet Glavgatan 29. Reparation av sopsugsanläggningen på Östgården.

Aktiviteter

Aktuell information läggs ut på infotavlorna och kan även nås via föreningens hemsida. Gårdsfest avhölls i augusti på mittgården med hjälp av Ängsö seniorer. Ängsö seniorer har haft en flitig verksamhet under året med många olika aktiviteter. Två st informationsmöten med boende har hållits under året. Julgranar beställdes och sattes upp på alla gårdar.

Avgifter och hyror

Styrelsen beslutade på styrelsemötet 2010-11-23 att höja årsavgifterna med 2,5 % fr.o.m 2011-01-01 samt garage och parkeringsplatser med 25 kr fr.o.m 2011-04-01. Hyrorna för hyresrätter (bostäder) höjdes med 1,99 % fr.o.m 2010-05-01. Förhandlingar med Hyresgästföreningen inleddes under hösten och avser hyror gällande fr.o.m 2011-01-01. Hyrorna för hyresrätter (lokaler) uppräknades enligt indexavtal. De index som används är de officiella från SCB. X

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	18 574 976	18 916 874
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-11 511 081	-10 374 544
Planerat underhåll		-25 743	-882 744
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-689 869	-422 375
Avskrivningar	Not 3	-592 562	-285 428
Summa fastighetskostnader		<u>-12 819 255</u>	<u>-11 965 090</u>
Rörelseresultat		5 755 721	6 951 783
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	45 974	91 547
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-5 173 424	-6 590 252
Summa finansiella poster		<u>-5 127 450</u>	<u>-6 498 705</u>
Resultat efter finansiella kostnader		628 271	453 078
Inkomstskatt		0	-24 077
Årets resultat		628 271	429 001

**HSB Bostadsrättsförening Angsö i Stockholm****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 351 389 066 343 146 364

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 7 1 842 000 3 912 538

353 231 066 347 058 902*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 100 500

500 100 500

Summa anläggningstillgångar

353 231 566 347 159 402**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

20 424 18 974

Avräkningskonto HSB Stockholm

4 083 967 8 529 122

Övriga fordringar

Not 9 403 911 433 415

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 800 018 386 282

5 308 320 9 367 794

Kortfristiga placeringar

Not 11 2 500 000 0

Kassa och bank

Not 12 2 545 917 5 482 766

Summa omsättningstillgångar

10 354 237 14 850 560**Summa tillgångar****363 585 803** **362 009 962**

**HSB Bostadsrättsförening Angsö i Stockholm**

Balansräkning		2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		205 414 818	200 763 371
Upplåtelseavgifter		3 437 673	2 034 870
Underhållsfond		400 000	0
		<u>209 252 491</u>	<u>202 798 241</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 405 427	-1 434 427
Årets resultat		628 271	429 001
		<u>-777 156</u>	<u>-1 005 427</u>
Summa eget kapital		<u>208 475 335</u>	<u>201 792 814</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	151 000 000	155 000 000
Leverantörsskulder		954 551	618 384
Skatteskulder		225 756	497 465
Övriga skulder	Not 15	33 860	128 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 896 301	3 972 810
Summa skulder		<u>155 110 468</u>	<u>160 217 148</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>363 585 803</u>	<u>362 009 962</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		241 500 000	241 500 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		241 500 000	241 500 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i> ↗

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	628 271	453 078
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	592 562	285 428
Inkomstskatt	0	-24 077
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 220 833</u>	<u>714 429</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 885 682	2 598 864
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 106 680</u>	<u>-339 818</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 771 529	2 973 474
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-6 764 726	-4 556 088
Likvidation av Farsta Strand AB	100 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-6 664 726</u>	<u>-4 556 088</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-4 000 000	-5 000 000
Inbetalda insatser	<u>6 054 250</u>	<u>3 287 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 054 250	-1 712 500
Årets kassaflöde	-7 382 005	-3 295 114
Likvida medel vid årets början	14 011 889	17 307 003
Likvida medel vid årets slut	6 629 884	14 011 889

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



HSB Bostadsrättsförening Ängsö 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. En anpassning har skett till RedU9 se nedan under fastigheten

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 20-33 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Fastigheten

Föreningen köpte samtliga aktier av Fastigheter Farsta Strand AB som ägde fastigheterna Ängsö 1,2,3,6 samt Gåsö 1 för 193 494 700kr. Aktiebolaget sålde fastigheterna för bokfört värde 145 671 000kr. Föreningens fastighetsförvärv via bolag har tidigare varit redovisat med ett angreppssätt som medfört nedskrivning av aktier och uppskrivning av fastighet mot uppskrivningsfond. Under 2009 har Fars policygrupp presenterat ett uttalande som ger ett alternativ till detta sätt att redovisa, RedU9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Redovisningen av föreningens förvärv av fastigheten har anpassats i enlighet med alternativ 2 i RedU9. Enligt detta alternativ överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten. I bokslutet 2010 innebär detta att föreningen inte redovisar en uppskrivningsfond och inte längre har en stor ansamlad förlust.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärdet som överstiger det skattemässiga värdet med 193 394 700 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen säljer fastigheten innebär det att beskattning utgår även på denna mellanskillnad. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr. Fastigheter Farsta Strand AB har under år 2010 likviderats.

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 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-01-01	2009-01-01
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2010-12-31	2009-12-31
Arvoden förtroendevalda	308 672	297 198
Sociala kostnader	88 070	82 213
Övrigt	12 450	720
	<u>409 192</u>	<u>380 131</u>
Revisorer		
Föreningsvald	10 000	10 000
Totalt	<u>419 192</u>	<u>390 131</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

Noter		2010-01-01	2009-01-01
		2010-12-31	2009-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	11 787 699	11 582 830
	Hyrer	6 445 260	6 865 766
	Övriga intäkter	464 025	726 654
	Bruttoomsättning	<u>18 696 984</u>	<u>19 175 250</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-118 388	-258 301
	Hyresförluster	-3 620	-75
		<u>18 574 976</u>	<u>18 916 874</u>
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	419 192	390 131
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 919 084	1 368 758
	Reparationer	2 202 479	1 910 649
	El	1 157 931	1 052 120
	Uppvärmning	2 600 443	2 202 571
	Vatten	457 099	389 528
	Sophämtning	482 944	596 171
	Fastighetsförsäkring	94 561	98 644
	*Kabel-TV	201 034	81 600
	Övriga avgifter	3 730	13 384
	Förvaltningsarvoden	568 672	590 191
	Tomträttsavgäld	1 015 964	1 015 839
	Övriga driftskostnader	387 949	664 958
		<u>11 511 081</u>	<u>10 374 544</u>
	*Årets kostnad inkluderar kv 4 år 2009		
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	403 159	269 328
	Om- och tillbyggnad	189 403	16 100
		<u>592 562</u>	<u>285 428</u>
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	18 879	28 792
	Specialinlåning	6 948	34 750
	Övriga ränteintäkter	20 147	28 004
		<u>45 974</u>	<u>91 547</u>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	5 173 424	6 589 789
	Övriga räntekostnader	0	463
		<u>5 173 424</u>	<u>6 590 252</u>

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	343 710 075	343 066 525
Årets investeringar	8 835 264	643 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>352 545 339</u>	<u>343 710 075</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-563 711	-278 283
Årets avskrivningar	-592 562	-285 428
Utgående avskrivningar	<u>-1 156 273</u>	<u>-563 711</u>
Bokfört värde	351 389 066	343 146 364
Taxeringsvärde		
Byggnader	213 607 000	195 699 000
Mark	<u>89 453 000</u>	<u>70 279 000</u>
	303 060 000	265 978 000
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	3 912 538	0
Årets investeringar	-2 070 538	3 912 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 842 000</u>	<u>3 912 538</u>
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	100 500	100 500
Likvidation av Farsta Strand AB	-100 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>100 500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	403 911	390 804
Övriga fordringar	<u>0</u>	<u>42 611</u>
	403 911	433 415
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	108 316	0
Tomträttsavgäld	253 989	253 959
HSB förvaltning	125 921	124 195
Övriga förutbetalda kostnader	146 482	8 128
Parkeringsavgifter	25 000	0
Glavagatan 19	26 366	0
Årebetald aktiekapital	106 996	0
Övriga upplupna intäkter	<u>6 948</u>	<u>0</u>
	800 018	386 282

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
-------	------------	------------

Not 11 Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	2 500 000	0
	2 500 000	0

Not 12 Kassa och bank

Swedbank	2 545 917	5 482 766
	2 545 917	5 482 766

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	200 763 371	2 034 870	0	-1 434 427	429 001
Vinstdisp enl. stämmobeslut			400 000	29 001	-429 001
Försäljning lägenheter	4 651 447	1 402 803	0	0	0
Årets resultat					628 271
Belopp vid årets slut	205 414 818	3 437 673	400 000	-1 405 427	628 271

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2755818453	1,43%	2011-03-10	29 000 000	0
Swedbank	2755818602	1,96%	2011-09-09	29 000 000	0
Swedbank	2755818669	4,94%	2012-09-25	30 000 000	0
Swedbank	2755818735	5,05%	2015-09-25	30 000 000	0
Swedbank	2757802760	3,36%	2013-09-11	33 000 000	0
				151 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 151 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 151 000 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Momsskuld	33 860	27 678
Övriga kortfristiga skulder	0	98 811
	33 860	126 489

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	841 520	909 525
Fortum	420 061	414 709
Råsunda måleri	88 956	0
Monary mark	136 150	256 234
Förutbetalda hyror och avgifter	1 234 090	1 797 976
Övriga upplupna kostnader	175 524	594 366
	2 896 301	3 972 810



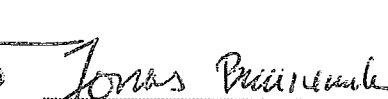
HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm


Noter

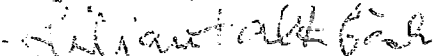
2010-12-31 2009-12-31


Stockholm, den 15 mars 2011

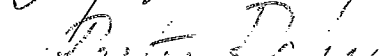

Bengt Lindström

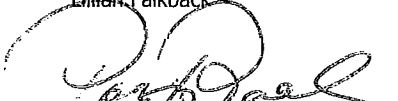

Jonas Brunemalm

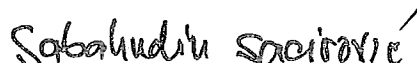

Leif Gustafsson



Lillian Falkbäck


Patrik Willhans


Peeter Rahu

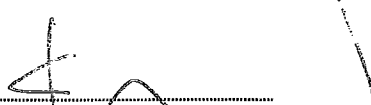

Pontus Plahn



Sabahudin Sacirovic



Sune Eriksson


Susanna Dahlman Wallström

Vår revisionsberättelse har 27.04.2011 lämnats beträffande denna årsredovisning


Jan-Erik Bengtsson
Av föreningen vald revisor


Jörgen Östehed
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Anna Hoberg

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm
Organisationsnummer 769612-4143

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm 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.

Upplåtelser av några tomställda lägenheter har under året skett utan att erbjudas till den allmänna marknaden. Revisionen visar att upplåtelseerna skett till priser som inte inneburit en skada för föreningen.

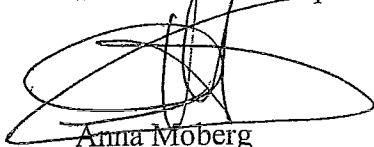
Under de senaste åren har investeringar skett för förbättrad säkerhet i föreningen. Efter stämmobeslut har byte till säkerhetsdörrar skett i samtliga lägenheter under 2010, vilket även framgår av årsredovisningen. Denna typ av utgift ska enligt föreningens stadgar normalt bäras av respektive lägenhetsinnehavare.

Transaktionerna ovan har ingen inverkan på våra uttalanden nedan.

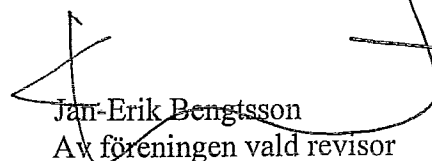
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

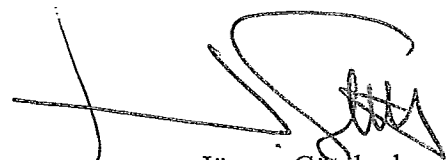
Stockholm den 7 april 2011.



Anna Moberg
Av föreningen vald revisor



Jan-Erik Bengtsson
Av föreningen vald revisor

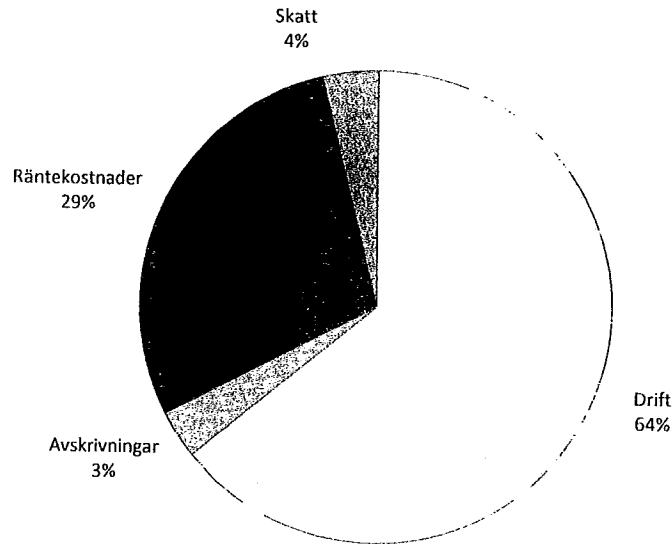


Jörgen Götehed
BoRevision

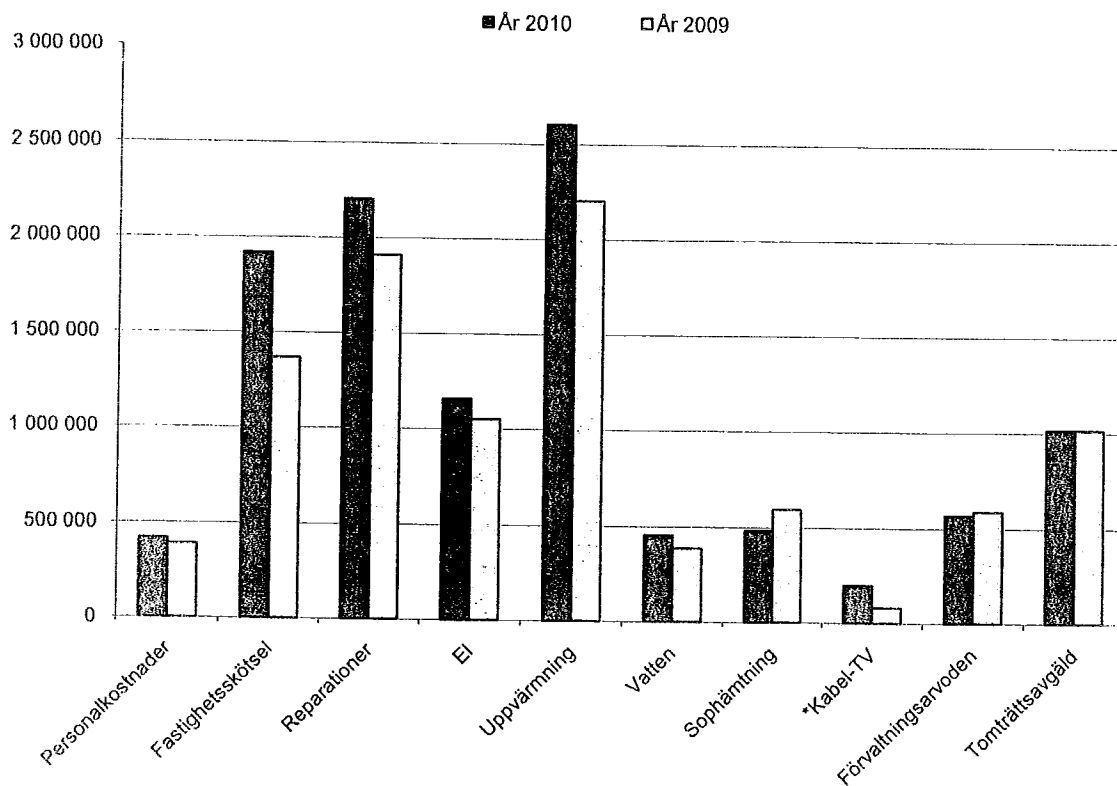


HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Valberedningens förslag till ny styrelse till Brf Ängsö för 2011

Nominerade (2 år)

Branica Todorovic (Suppleant)

Jennifer Thorselius

Lars Törnberg (Suppleant)

Leif Gustafsson

Lilian Falkbäck

Susanna Dahlman

Nominerade (1 år)

Anders Karlsson (Suppleant)

Pontus Plaahn

Sittande (1 år kvar)

Jonas Brunemalm

Patrik Willhans

Peeter Rahu

Sabahudin Sacirovic

Sune Eriksson

Föreningsvalda revisorer

Anna Moberg

Tommy Lyxell

Revisorsuppleant

Vakant

Valberedning

Ingela Schön

Josefin Lindner

Sharon Melkerud

Motion BRF Ängsö 2011-01-20

Bakgrund

Då BRF Ängsös styrelse lägger ner otroligt mycket arbete på att få denna förening att fungera på ett tillfredställande sätt beslöt man vid ombildandet att ersättning skulle utgå med fyra och ett halvt (4,5) basbelopp. Vart efter åren har gått har man vid varje årsstämma önskat att ersättningen tillfälligt skulle höjas med ytterligare två och ett halvt (2.5) basbelopp.

Motion.

Jag förordar att stämman beslutar att fastställa ersättningen till sju (7) basbelopp permanent.

Resultat

Att belöna medlemmar som sitter i styrelsen för sitt nerlagda arbete är något som är ett måste för att bibehålla stabilitet och engagemang i föreningen, både för sittande styrelse och för framtida styrelsemedlemmar.

Ersättning på fyra och ett halvt (4,5) basbelopp att fördela mellan styrelsemedlemmarna är inte en skälig ersättning på en förening stor som BRF Ängsö med tanke på allt arbete alla i styrelsen måste lägga.

Bakom denna motion står samtliga i sittande styrelse.

Styrelsen i BRF Ängsö.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)