

Årsredovisning

Årsredovisning för HSB:s Bostadsrättsförening Långpannan, organisationsnummer 769609-7448 i Stockholm.

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Långpannan i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2008-01-01 till och med 2008-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades 2003-04-08 och registrerades hos Patent - och Registreringsverket 2003-06-26. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Baretten 1 i Brännkyrka församling. Fastigheten har 180 lägenheter med en yta 11 551,2 kvm. Av dessa är 148 borätter och 32 hyresrätter.

180 lägenheter är fördelade på följande vis.

36 lägenheter	1 rum med sovalkov o kök
72 "	2 rum och kök
63 "	3 rum och kök
9 "	4 rum och kök

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i HSB Försäkrings AB.

Ekonomisk Förening

HSB:s brf Långpannan är en ekonomisk förening med styrelsen som ytterst ansvarig. En ekonomisk förening har som främsta syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Varje bostadsrättsinnehavare förvaltar och har ansvaret för skötseln av den lägenhet medlemmen disponerar i föreningen. Standarden i lägenheterna kan vara väldigt varierande.

All fastighetsskötsel, förvaltning, reparationer av fastigheterna (stora som små), graden av service etc. betalas med årsavgifterna. Likaså skatter och andra kostnader som vi inte kan påverka betalas av medlemmarna via årsavgifter.

Att bo i Bostadsrätt

Enkelt uttryckt kan sägas att bo i bostadsrätt innebär att man förfogar över den lägenhet man har köpt. Men det innebär också medlemskap i den bostadsrättsförening till vilken lägenheten hör. Detta medlemskap medför rättigheter, skyldigheter och möjligheter för oss.

Att bo i bostadsrätt innebär att samtliga bostadsrättsinnehavare delar på de intäkter och kostnader föreningen har. Vi betalar således inte hyra för våra lägenheter utan årsavgift, vilken delas upp i 12 månadsbetalningar. Årsavgiften utgår som en kostnad i förhållande till lägenhetens andelstal i föreningen.

Fastigheten

Underhållsplan är upprättad för beräkning av kostnader och föreslagen avsättning för 20-årsperioden 2005 – 2024. Underhållsplanen är uppdaterad i oktober 2006.

Under året har följande hänt:

Parkeringsövervakningen har skett med hjälp av Q-Park.

Avgiftsbelagd besöksparkering har införts.

DJ Vent har installerat en termostat för värmereglering i datorrummet.

Hvervens Elservice AB har bytt samtliga lampor i källarna. Detta för att få en energivänligare armatur.

FMT Vent AB har i alla gamla soprum lockat alla sopnedkastbottnar. Locket är försett med 1 tallriksventil för inställning av flöde.

Luftintag ovanför ytterdörrarna är igensatta. Regleras med en ventil..

Ventexpert AB har rengjort och kontrollerat alla ventilationskanaler samt inspekterat att godkända köksfläktar sitter i lägenheterna.

Översyn och lagning av frånluftsventiler.

Fem avloppsstammar i källaren är bytta.

Hyresgästernas badrum fukttestas.

Energibesiktning är gjord. Resultatet är uppsatt i portarna.

Berglunds måleri har oljat in alla portar.

Asfaltering av några platser på övre parkeringen. Enstaka gropar inne på gården är även åtgärdade.

Mats Brösmark har klippt buskar inne på gården. Tagit ned träd i slänten mot Fredrika Bremers Gata. Rensat upp vid våra buskdungar inne på gården.

Jörgen Berglunds måleri har renoverat lokalen i källaren vid Hanna Rydh 48.

Reparationer enligt underhållsplanen för hyresgäster har följts.

Slamsugning av dagvattenbrunnar.

Nya utemöbler i hörnet vid tvättstugan samt i bersån utanför port 4.

Skärgårdsarkitekterna har levererat två julgranar vid advent. Tack till de boende som ser till att vi får dessa granar uppsatta.

Avgifter

Årsavgiften oförändrad under 2008.

Boendeparkering har under året varit kostnadsfri.

150 kronor kostar Bredband med 100 Mbit upp-/nedströms samt basutbud av digital-tv.

Möjlighet att ansluta sig till IP-telefoni.

Föreningsaktiviteter

Styrelsen har kallat till boendemöten där målet har varit att skapa en god dialog mellan styrelse och boende. Styrelsen har också löpande informerat de boende via meddelande i brevlåda eller som anslag i portarna samt på vår hemsida: www.hannarydh.se

Gemensam städhelg ägde rum 26 – 27 april samt den 25 - 26 oktober.

Ett varmt tack till alla barn och vuxna för goda insatser dessa helger.

Framtid

Spolning av alla stammar med högtryck.

Filmning av vissa stammar för att kontrollera dess kondition.

Offerttagning av ev. ny digital-tv-leverantör.

Höjning av årsavgiften med 2 % från och med 2009-01-01.

Byte av kallvattenventiler i källarplanet i alla hus.

Uppdatera underhållsplanen.

Fira 5-års jubileum. Fest planeras i början av juni.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Ordförande	Sonja Berggren
Vice ordförande	Eira Fuchs
Sekreterare	Marie-Louise Holmlund
Ledamot	Toralf Axelsson
Ledamot	Andreas Winberg
Ledamot	Lena Lindborg (Utsedd av HSB)
Suppleant	Karl-Gustav Dahlgvist
Suppleant	Staffan Törnqvist

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av två st firmatecknare. Firmatecknare är Sonja Berggren, Marie-Louise Holmlund, Eira Fuchs och Toralf Axelsson.

Attesträtt

Vid attestering måste två stycken skriva under. Attesträtt har:
Sonja Berggren, Marie-Louise Holmlund och Eira Fuchs.

Revisorer

Ordinarie revisor Dick Tinkhof samt som suppleant Fritz Panzer.

Valberedning

Mia Dahlberg och Agnete Rosenberg. Till sammankallande valdes Agnete Rosenberg.

Ombud till distriktstämman

Sonja Berggren, ordinarie

Marie-Louise Holmlund, suppleant

Medlemsantal

Föreningen hade den 2008-12-31, förutom HSB Stockholm ledamöter och suppleanter 195 medlemmar.

Sammanträden och arbetsmöten

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 5 maj 2008.

Extra föreningsstämma angående stadgeändringar ägde rum den 12 november 2008.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda styrelsemöten och 66 arbetsmöten.

Dessa arbetsmöten handlar om allt från framtagning av offerter för underhållsarbeten, kontroll av pågående arbeten samt trivsselfrågor.

Lägenhetsöverlåtelser samt försäljning

Det har gjorts 11 överlåtelser 2008, 12 köp/försäljning. Föreningen har inte sålt någon hyresrätt. 32 lägenheter kvarstår upplåtna med hyresrätt.

Fastighetens förvaltning och skötsel

HSB Stockholm har ansvarat för den ekonomiska och administrativa fastighetsförvaltningen.

Fastighetsskötseln har utförts av Fastighetsägarna.

Snöröjning och sandning av Vivaldi.

Trappstädningen har utförts av Hesslegård Städeekonomi AB.

EKONOMI

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 848 382
Årets resultat	- 572 584
	- 1 420 966

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 1 134 451
Överföring till yttre underhållsfond	723 000
Balanserat resultat	- 1 009 515
	- 1 420 966

HSB:s brf Långpannan i Stockholm

		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	8 346 198	8 169 483
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-5 144 433	-4 897 173
Planerat underhåll		-1 134 451	-520 365
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-219 717	-355 690
Avskrivningar	Not 3	-583 851	-471 572
Summa fastighetskostnader		-7 082 452	-6 244 800
Rörelseresultat		1 263 746	1 924 683
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	137 812	132 413
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 935 503	-1 864 858
Summa finansiella poster		-1 797 691	-1 732 445
Resultat efter finansiella kostnader		-533 945	192 239
Inkomstskatt		-38 639	-36 783
Årets resultat		-572 584	155 456

HSB:s brf Långpannan i Stockholm

Balansräkning		2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	123 568 435	124 130 022
Inventarier	Not 7	48 392	15 761
		<u>123 616 827</u>	<u>124 145 783</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>123 616 827</u>	<u>124 145 783</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 050	10 130
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 877 211	2 901 020
Övriga fordringar	Not 8	5 325	112 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>275 491</u>	<u>213 467</u>
		<u>5 160 077</u>	<u>3 236 652</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	0	2 000 000
Kassa och bank	Not 11	67 663	60 680
Summa omsättningstillgångar		<u>5 227 739</u>	<u>5 297 331</u>
Summa tillgångar		<u>128 844 566</u>	<u>129 443 114</u>

HSB:s brf Långpannan i Stockholm

Balansräkning	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	76 988 305	76 988 305
Upplåtelseavgifter	6 063 243	6 063 243
Underhållsfond	3 463 202	3 260 567
	<u>86 514 750</u>	<u>86 312 115</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-848 382	-801 202
Årets resultat	-572 584	155 456
	<u>-1 420 966</u>	<u>-645 747</u>
Summa eget kapital	<u>85 093 784</u>	<u>85 666 368</u>
Skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	42 000 000
Leverantörsskulder		428 925
Skatteskulder		25 328
Övriga skulder	Not 14	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	935 830
Summa skulder		<u>43 776 746</u>
Summa eget kapital och skulder		128 844 566 129 443 114
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	50 707 000	50 707 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	50 707 000	50 707 000
Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

8

HSB:s brf Långpannan i Stockholm

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-533 945	192 239
Justerings för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	583 851	471 572
Inkomstskatt	-38 639	-36 783
Kassaflöde från löpande verksamhet	11 267	627 028
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 052 766	2 009 074
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-25 964	-96 186
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 038 069	2 539 916
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-2 439 610
Investeringar i maskiner/inventarier	-54 895	-6 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-54 895	-2 445 610
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-2 007 000
Inbetalda insatser	0	3 525 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	1 518 000
Årets kassaflöde	1 983 174	1 612 306
Likvida medel vid årets början	2 961 699	1 349 394
Likvida medel vid årets slut	4 944 873	2 961 699

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto HSB Stockholm i de likvida medlen

HSB:s brf Långpannan 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 100-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-20 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	100 000	122 014
Sociala kostnader	33 239	31 971
	<u>133 239</u>	<u>153 985</u>
Revisorer		
Föreningsvald	5 000	4 800
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	0	9 450
Sociala kostnader	0	3 064
	<u>0</u>	<u>12 514</u>
Totalt	<u>138 239</u>	<u>171 299</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB:s brf Långpannan i Stockholm

Noter		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 202 262	6 045 339
	Hyror	1 791 406	1 877 971
	Övriga intäkter	361 777	262 446
	Bruttoomsättning	8 355 445	8 185 756
	Avgifts- och hyresbortfall	-8 120	-8 000
	Hyresförluster	-1 127	-8 273
		8 346 198	8 169 483
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	141 239	171 299
	Fastighetsskötsel och lokalvård	573 034	686 182
	Reparationer	915 709	633 633
	El	277 855	230 487
	Uppvärmning	1 508 446	1 516 009
	Vatten	299 805	268 749
	Sophämtning	153 494	108 601
	Fastighetsförsäkring	87 626	83 634
	Kabel-TV	138 500	150 961
	Övriga avgifter (Datakommunikation)	156 538	0
	Förvaltningsarvoden	272 998	282 244
	Tomträttsavgäld	458 028	458 028
	Övriga driftskostnader	161 160	307 346
		5 144 433	4 897 173
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	360 339	352 565
	Om- och tillbyggnad	201 248	107 720
	Inventarier	22 264	11 287
		583 851	471 572
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	54 609	35 578
	Specialinlåning	79 866	92 967
	Övriga ränteintäkter	3 337	3 868
		137 812	132 413
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 934 040	1 864 671
	Övriga räntekostnader	1 463	187
		1 935 503	1 864 858

HSB:s brf Långpannan i Stockholm

Noter	2008-12-31	2007-12-31
-------	------------	------------

Not 6	Byggnader och ombyggnader		
--------------	----------------------------------	--	--

Ingående anskaffningsvärde	125 652 026	123 212 416
Årets investeringar	0	2 439 610
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 652 026	125 652 026

Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 522 004	-1 061 719
Årets avskrivningar	-561 587	-460 285
Utgående avskrivningar	-2 083 591	-1 522 004

Bokfört värde	123 568 435	124 130 022
----------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde

Byggnader	76 225 000	76 225 000
Mark	44 144 000	44 144 000
	120 369 000	120 369 000

Not 7	Inventarier		
--------------	--------------------	--	--

Ingående anskaffningsvärde	52 433	46 433
Årets investeringar	54 895	6 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 328	52 433

Ingående avskrivningar	-36 672	-25 385
Årets avskrivningar	-22 264	-11 287
Utgående avskrivningar	-58 936	-36 672

Bokfört värde	48 392	15 761
----------------------	---------------	---------------

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar		
--------------	---------------------------------------	--	--

Skattekonto	801	2 511
HSB Stockholm	0	105 000
Upplåtelseavgift	4 524	4 524
	5 325	112 035

HSB:s brf Långpannan i Stockholm

Noter	2008-12-31	2007-12-31
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	90 141	87 626
Tomträttsavgäld	114 507	114 507
Ränta Specialinlåning	0	11 334
Bredband	58 560	0
Stockholm	12 283	0
	275 491	213 467

Not 10 Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	0	1 000 000
Specialinlåning 12-mån HSB Stockholm	0	1 000 000
	0	2 000 000

Not 11 Kassa och bank

Handkassa	5 000	0
Swedbank	62 663	60 680
	67 663	60 680

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	76 988 305	6 063 243	3 260 567	-801 202	155 456
Vinstdisp enl. stämmobeslut			202 635	-47 179	-155 456
Årets resultat					-572 584
Belopp vid årets slut	76 988 305	6 063 243	3 463 202	-848 382	-572 584

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Spintab	2658779299	4,54%	2010-09-27	12 000 000	0
Swedbank	2658779315	3,77%	2013-12-20	10 000 000	0
Swedbank	2658779331	4,49%	2009-02-16	10 000 000	0
Swedbank	2658779364	5,05%	2012-01-25	10 000 000	0
				42 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 42 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 42 000 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

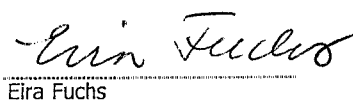
Personalens källskatt	0	90
	0	90

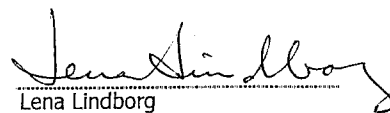
HSB:s brf Långpannan i Stockholm

Noter	2008-12-31	2007-12-31
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	149 710	1 621
Förutbetalda hyror och avgifter	649 661	541 429
Styrelsearvode	100 000	100 014
Arvode förtorendevald revisor	5 000	4 800
Upplupna arbetsgivareavgifter	34 100	27 397
Secor	14 500	0
Skyttfabriken AB	1 750	0
Bredband	0	26 110
El	70 500	3 777
fjärrvärme	183 371	173 445
Revsion	12 000	8 100
Snörenhållning	0	9 639
HSB Stockholm	4 375	0
Sophämtning	8 777	7 872
Städning	16 604	31 626
Fast TV	10 650	0
Fastighetsägarna	35 531	0
	1 296 529	935 830

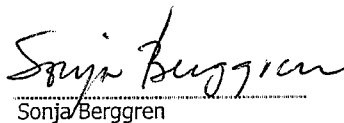
Stockholm, den

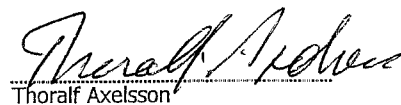

Andreas Winberg


Elra Fuchs

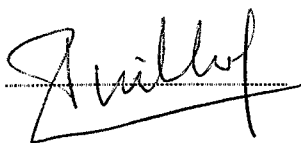

Lena Lindborg


Marie-Louise Holmlund


Sonja Berggren


Thoralf Axelsson

Vår revisionsberättelse har 2009 - 04 - 14 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Susanne Gustafsson

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf Långpannan i Stockholm

Organisationsnummer 769609-7448

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Långpannan i Stockholm för räkenskapsåret 2008.01.01 - 2008.12.31

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.

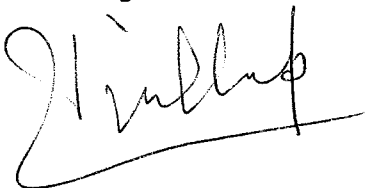
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 2009-04-14

Av föreningen vald revisor


Susanne Gustafsson

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor