

# Brf Akallahöjden



Årsredovisning 2011

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - Vad innebär det?

- I en HSB Brf bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättshavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegärnsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

**Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.**

*Längst bak finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning*



## KALLELSE – FÖRENINGSTÄMMA

**Medlemmarna i HSB:s Brf Akallahöjden kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 9 maj 2012 kl. 19.00 i Akalla By**  
**Kaffe serveras från kl. 18.30**

### Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut i anledning av årets resultat enligt balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden för styrelsen och revisor
14. Val av styrelseledamöter och –suppleanter
15. Val av revisor och –suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av representation i HSB
18. Anmälda ärenden – Inga
19. Avslutning

Vid stämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Ombud får endast företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

**MEDTAG ÖVERLÅTELSEAVTAL/BOSTADSRÄTTSBEVIS**

Kista 20 april 2012

# ÅRSREDOVISNING

För HSB Bostadsrättsförening AKALLAHÖJDEN i Stockholm  
Organisationsnummer 716416-6493

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen presenterar här sin redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

Årsredovisningen 2011 för BRF AKALLAHÖJDEN består av tre delar:

1. Verksamhetsberättelsen eller förvaltningsberättelsen, som i ord berättar om föreningens verksamhet under 2011.
2. Resultat- och balansräkning, där det ekonomiska resultatet presenteras i siffror.
3. Revisorernas berättelse.

## VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Styrelsen har under 2011 haft ett både intressant och engagerat arbete som omfattat såväl enkla som komplicerade uppgifter. Året har präglats av fortsättning av garagerenovering vad avser projektet och upphandling, översyn av tvättstugor vad avser tvättmaskiner och övrig utrustning. Läckage på värmesystemet. Byte av kabel-TV leverantör från Canal Digital till Comhem med en totalombyggnad av kabel-TV nätet. Genomgång av avtal; HSB-avtal vad avser administrativ förvaltning, ekonomisk förvaltning samt teknisk förvaltning mm. Målsättningen har varit att Brf Akallahöjden fortsätter att vara en attraktiv förening där alla medlemmar och hyresgäster ska känna sig nöjda och trygga och att föreningen ska kunna drivas med så låga kostnader som möjligt på såväl kort som lång sikt utan att underhåll och skötsel av byggnader, mark och utrustning åsidosätts.

Till hjälp för den ekonomiska planeringen finns en underhållsplan, som löpande uppdateras. I underhållsplanen ingår planerat underhåll för såväl hus som mark. Även VA-ledningar och värmekulvert ingår i denna för att undvika en kraftig avgiftshöjning när tiden för stambyte och kulvertreparationer kommer.

Av de större underhållsarbeten som utförts under året kan nämnas:

- Fortsättning av underhållsarbeten inom och utomhus på Akallahills förskola, Junibacken och arbetscentrum.
- Fortsatt underhåll och uppfräschning av föreningens egna lekplatser.

Föreningen har för närvarande lån på totalt ca 38,4 Mkr som varit placerade i Handelsbanken med en räntesats mellan 2,03 % och 4,08 %. Vi har extraamorterat 2 Mkr under året.

JS.



# FÖRENINGEN

## Brf Akallahöjden

- bildades den 27 februari 1979 och registrerades hos Länsstyrelsen den 17 april 1979 som Brf Torneå nr 194 i Stockholm.
- beslutades namnbyte till Brf Akallahöjden vid medlemsmöten den 7 juni och 23 september 1995 vilket registrerades hos Patent- och registreringsverket den 11 december 1995.
- äger och förvaltar fastigheterna kv Pargas nr 3 (barnstuga), Pargas nr 4, 5, 7 (bostadshus), Pargas nr 6 (föreningslokal) och Pargas nr 8 (parkeringsdäck) i Stockholms kommun.
- omfattar 25 bostadshus med sammanlagt 271 lägenheter, 1 lägenhetsförskola och 1 arbetscenter för handikappade, 1 fristående förskola, 1 fristående föreningslokal och 1 parkeringsdäck.
- Fastigheterna byggdes åren 1975-76 (första inflyttning 15 maj 1976) av John Mattsson Byggnads AB och förvärvades av HSB med tillträde den 1 maj 1979.
- Vid årets slut (2011) hade föreningen 342 medlemmar. Under året har 18 (varav 3 arv) lägenhetsöverlåtelser skett. Antalet överlåtelser motsvarar drygt 5 % av antalet lägenheter i föreningen.

## STYRELSEN

Styrelsen har bestått av följande ledamöter

1 januari-4 maj

Hans Nilsson	Ordförande
Lars Asplund	V.ordf.
Susanne Johnsen	Sekreterare
Raili Airas	Ledamot
Gunilla Landkvist	Ledamot
Sofia Drossou	Ledamot
Lars Alm	Suppleant
Love Strandberg	Suppleant
Tina Lexhed	Suppleant

Wolf Barufke (HSB Sthlm)	Ledamot
Jan Olofsson (HSB Sthlm)	Suppleant

4 maj -31 december

Hans Nilsson	Ordförande
Lars Asplund	V.ordf.
Love Strandberg	Sekreterare
Raili Airas	Ledamot
Gunilla Landkvist	Ledamot
Johan Lindblom	Ledamot
Eva Kjulsten	Ledamot
Frank Gaverot	Ledamot
Liljana Tofilovska, del av året	Ledamot
Kerstin Hallberg	Suppleant
Anne Hedlund	Suppleant
Niklas Norberg	Suppleant
Wolf Barufke (HSB Sthlm)	Ledamot
Jan Olofsson (HSB Sthlm)	Suppleant

## SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under 2011 haft 11 protokollförda sammanträden.  
Ordinarie föreningsstämma ägde rum i Akalla by den 4 maj.  
Extra föreningsstämma under oktober för fyllnadsval.

## REVISORER

Föreningens revisor har från föregående stämma varit Kerstin Harnesk och revisorssuppleant Ali Moussavi.

## FIRMATECKNARE

Firmatecknare har från 4 maj varit Hans Nilsson, Raili Airas, Lars Asplund och Love Strandberg, alltid två i förening. Till och med 4 maj var Hans Nilsson, Raili Airas, Lars Asplund och Susanne Johnsen firmatecknare, alltid två i förening.

## DISTRIKTSOMBUD

Distriktsombud har varit Gunilla Landkvist och Johan Lindblom

## VALBEREDNING

Valberedning har utgjorts av Carina Östman (sammankallande), Sofia Drossou, Margareta Asplund och Shri Dhar Awasthi

## ARVODEN

Stämman beslutade att styrelsearvodet ska vara totalt 3 basbelopp samt 1,75 basbelopp för fördelning inom arbetsgrupperna. Revisorsarvodet har varit 9 000 kr och dessutom har arvode utgått till redaktör för informationsbladet med 4 000 kr och för hemsidan likaledes med 4 000 kr. (Basbelopp för 2011 var 42 400 kr).

## EKONOMIRAPPORT för 2011

Årets resultat uppgick till 1 768 257 kr, vilket var 953 993 kr bättre än föregående år, huvudsakligen beroende på en högre nettoomsättning, +752 689 kr.

Ökningen består främst av högre årsavgifter till följd av avgiftshöjningen på 5 % samt ersättning för en vattenskada från 2010.

Den totala fastighetskostnaden ligger något lägre än förra året. Minskningen beror på lägre planerat underhåll medan driftkostnaderna ligger i nivå med föregående år.

Nettot av de finansiella posterna är 258 312 kr högre än förra året beroende på de allmänna räntehöjningarna.

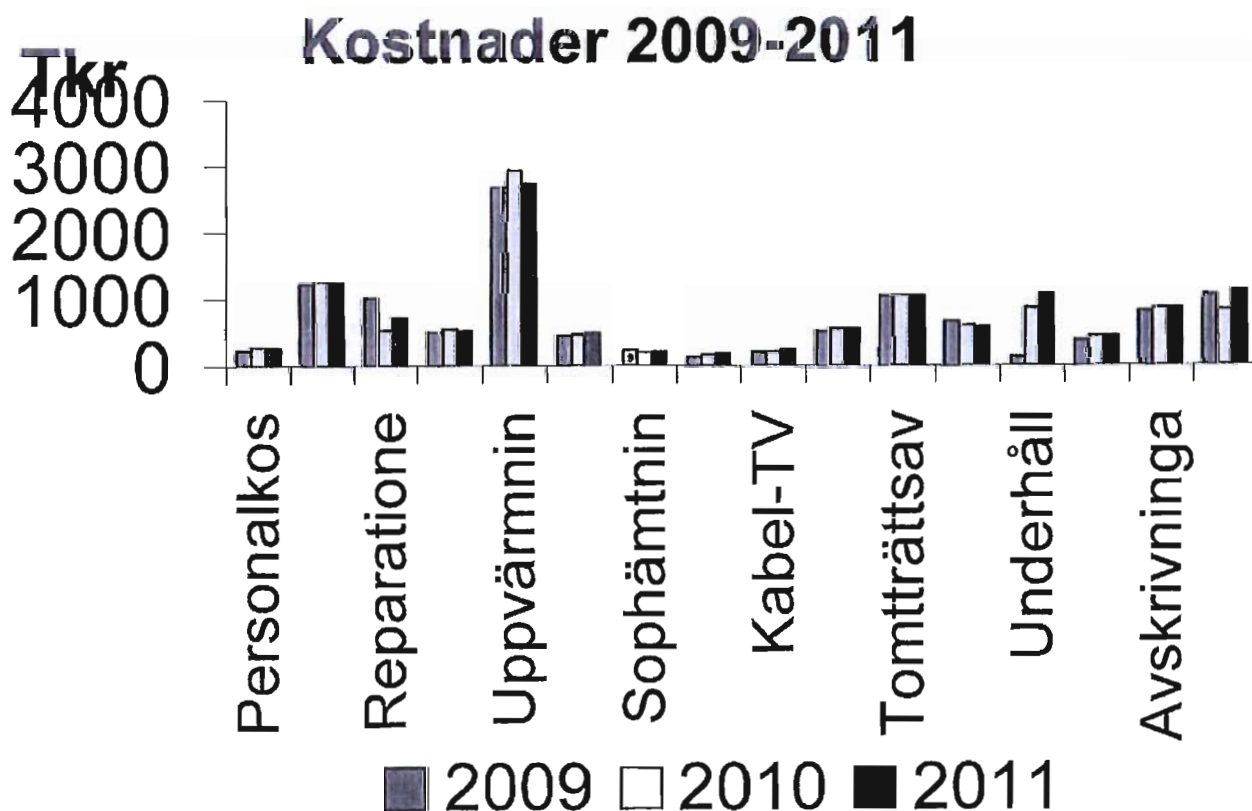
Den inre underhållsfonden har minskat med 41 956 kr.

Balanserat resultat utgjorde -50 011 kr *DS*.

Kostnaderna för 2011 redovisas nedan i jämförelse med år 2009 och 2010

Kostnader Tkr	2009	2010	2011	Förändr
Personalkostnader	232	280	276	-4
Fastighetsskötsel	1222	1259	1248	-11
Reparationer	1020	532	717	185
El	507	548	521	-27
Uppvärmning	2684	2936	2735	-201
Valten	447	472	494	22
Sophämtning	241	203	209	6
Fastighetsförsäkring	130	161	180	19
Kabel-TV	205	207	235	28
Förvaltningsarvoden	514	552	560	8
Tomträttsavgäld	1056	1057	1055	-2
Övrig drift	676	605	576	-29
Underhåll	134	865	1072	207
Skatt	385	441	448	7
Avskrivningar	826	860	855	-5
Räntekostnader	1072	833	1116	283
<b>Summa</b>	<b>11 351</b>	<b>11 811</b>	<b>12 297</b>	<b>486</b>

JS.



## ÅRETS RESULTAT

Årets resultat visar ett överskott av 1 768 257 kr.

Styrelsen **föreslag** till resultatdisposition i överensstämmelse med gällande regler innebär att överskottet efter överföring till och uttag ur yttre underhållsfonden enligt nedanstående beräkning tillförs balanserat resultat. Yttre underhållsfonden ökade efter förra årets resultatdisposition från 3 181 770 kr till 4 047 045 kr och balanserat resultat minskade från 0 kr till -51 011 kr. Efter årets föreslagna resultatdisposition kommer yttre underhållsfonden att bli 5 119 045 kr och balanserat resultat 646 246 kr

Förutsättningar:

Balanserat resultat från 2010 är	-50 011 kr
Årets resultat 2011 är	1 768 257 kr
Årets periodiska underhåll var	484 643 kr
Avsättning till yttre underhåll enligt plan	1 556 643 kr

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat 2010	-50 011 kr
Årets resultat 2011	<u>1 768 257 kr</u>
Summa	1 718 246 kr

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-484 643 kr
Överföring till yttre fond enligt plan	1 556 643 kr
Balanserat resultat 2011	<u>646 246 kr</u>
Summa	1 718 246 kr

ds.



## FASTIGHETERNAS FÖRVALTNING OCH SKÖTSEL

Föreningen har genom avtal anlitat HSB:s förvaltningskontor för fastighetsskötsel och förvaltning, Tingvalla Mark för markskötsel och -underhåll, MerKa Fastighetsservice för städning av trapphus och lokaler, Renhållningsförvaltningen för hushållssophämtning, SITA för återvinnings- och grovsopor, Parking Partner för parkeringsövervakning, Securitas för boendemiljöservice, Securitas Fastighetsservice för jurlarm, Comhem genom AHN för kabel TV-nätet, Svensk Bostadsinkasso för indrivning av utestående fordringar samt HSB försäkringar för fastighetsförsäkring.

Föreningen har dessutom på entreprenad anlitat följande företag för underhållsarbeten:

- Väsby Lås AB har underhållit våra låssystem
- Pele har servat våra elektroniska lås och system
- Cardo AB (Crawford) har utfört service på garageport
- PA:s El har utfört elinstallationsarbeten
- NG Service har utfört byte av tvättmaskiner och reparationer i våra tvättstugor.

Styrelsen har genomfört besiktning av fastigheter och mark, vilket utmynnat i utförande av planerade underhållsåtgärder, markförnyelseförslag, omedelbara åtgärder samt långsiktigt åtgärdsprogram för Akalla Hill och Junibacken (våra två förskolor inom området).

## ARBETSGRUPPER

Sju arbetsgrupper finns för att inom sina områden identifiera och hantera aktiviteter och program. De flesta arbetsgrupperna har en eller flera styrelsemedlemmar som samordnare.

**Ekonomi och avtal** (Raili Airas). Gruppen har hanterat den löpande ekonomiska övervakningen, föreningens lån och övervakat avtal med Stadsdelsförvaltningen samt haft kontinuerlig kontroll av samtliga avtal.

**Fastigheter** (inklusive garage och parkering) (Hans N, Lars Alm). Besiktning och åtgärdsplan för garaget.

**Mark och miljö** (inkl. lekplatser och sopor) (Love Strandberg). Har arrangerat vår- och höststäddagar, planering för upprustning av lekplatser och buskplanteringar. Planering av hushålls- och grovsopahanteringen, genomfört trädbeskrning, etc. samt ordnat blom- och lökplantering och hanterat komposter.

**Information** (Lars Asplund). Har i samråd med redaktören hanterat informationsbladet "Vi på Akallahöjden" och fortsatt arbetet med Akallahöjdens hemsida på Internet.

**Fest och aktiviteter** (inkl. höjdarklubben och stugvärdar). Hjälper till med att vi får ett attraktivt utbud av aktiviteter och att våra faciliteter kan utnyttjas på bästa sätt. Höjdarklubben har under året ordnat ett antal pubkvällar eller motsvarande och andra aktiviteter där vi i föreningen har chans att komma varandra närmare och känna en större gemenskap. Både trogna stamgäster, styrelse och ansvariga ser gärna att fler medlemmar/grannar upptäcker P27 som mötespunkt. *ds.*

**IT-gruppen** (Hans N, Love Strandberg) har framförallt jobbat med utredning och upphandling, hjälpt medlemmar att ansluta sig och få Internetanslutningar att fungera samt varit föreningens representanter i AHN-styrelse.

**Höjdarseniörerna** har arrangerat många aktiviteter och utflykter för föreningens pensionärer under året.

Seniorverksamheten inom föreningen har varit mycket aktiv. Av föreningens ca 60 pensionärer har hälften regelbundet deltagit i månadsträffar i föreningslokalen. Kräftskiva samt traditionsenligt luciatåg med Junibacken mm har genomförts.

## **JOUREN**

Varje helgfri **måndag** (ej 15/6 –15/8) mellan kl 19.00 och 19.30 har någon i styrelsen haft jour i föreningslokalen på Pargasgatan 27.

Jouren är till för att

- medlemmar på ett enkelt sätt ska kunna få kontakt med styrelsen och diskutera olika synpunkter och problem
- medlemmar ska kunna låna bord, stolar mm
- medlemmar ska kunna få information hur betalning ska ske för bokade lokaler.
- medlemmar ska kunna lämna bidrag till vårt informationsblad
- dock ska jouren inte användas för felanmälan, vilket ska göras till fastighetskötarens felanmälan på telefon 08-785 35 00 eller via Internet.

## **Vårt informationsblad - VI PÅ AKALLAHÖJDEN**

Information till medlemmarna har sammanställts i vårt informationsblad, "VI PÅ AKALLAHÖJDEN", vilket har utkommit med fyra nummer under året.

Redaktör för informationsbladet har varit Kristin Lidbäck.

Det är på sin plats att här påpeka att alla medlemmar är välkomna med bidrag till informationsbladet, som kan vara inlägg som rör oss alla, förslag till förbättringsåtgärd eller varför inte bara någon händelse eller teckning.

Bidrag till informationsbladet kan lämnas till föreningslokalen Pargasgatan 27 eller direkt till redaktören.

## **HEMSIDA**

Under året har Akallahöjdens hemsida fortsatt att utvecklas och hållas uppdaterad på Internet genom insatser från "infogruppen". Administratör av hemsidan har varit Lars Asplund. JS.

## FRITIDSLOKALER

Föreningslokalen i P 27 har varit uthyrd till föreningens medlemmar för mindre familjefester och uthyrningsrummet för övernattningar.

Stugvärd och ansvarig för verksamheten har varit Annette Åkesson

Föreningen har fritidslokaler (motion och bastu), som får utnyttjas av de medlemmar som betalat sin årsavgift till fritidsklubben. Styrelsen har under året administrerat denna verksamhet.

Både motionslokalen med styrketränningsutrustningen (Multi-Gym) och bastun har varit väl utnyttjade men kan nyttjas mer. Betalning för utnyttjande läggs på avierna för första kvartalet.

Fritidslokalerna och dess belägenhet:

1. Bastun, Pargasgatan 46, kan bokas i 2-timmarspass.
2. Motionslokalen, Pargasgatan 27, föreningslokalen bokas 2-timmarspass.

## Boendemiljöövervakning

Övervakning inom området har under året fungerat i samråd med närpolisen och Securitas boendemiljöväktare. Engagerade boende behövs om grannsamverkan ska fungera!

## AHN (Akalla Husby Nätort) bredband

Akallahöjden, tillsammans med Pargas, Husby 1, Lofoten, Trädgårdsstaden och Akalladalen (Egna hem, har Bahnhof som internetleverantör till det egna bredbandsnätet. Ca 180 av föreningens medlemmar var vid årets slut anslutna till detta. AHN bredbandet har etablerats med fiberteknik, vilket ger möjlighet att koppla in mycket hög bandbredd till varje förening och också till varje enskild medlem. Utrustningen i hela nätet har moderniserats med inriktning att kunna ta in flera tjänster i nätet. AHN jobbar aktivt med dessa frågor. AHN har byggt ut mottagningsanläggning för kabel-TV som Akallahöjden anslöt sig till från 1 maj 2005. Distributör för kabel-TV via AHN:s fibernät är Comhem. Från föreningens anslutningspunkt distribueras kabel-TV genom vårt tidigare distributionsnät till samtliga lägenheter och lokaler.

JS.

## STYRELSEN



Org Nr: 716416-6493

Styrelsen för  
HSB Brf Akallahöjden i Stockholm

Org.nr: 716416-6493

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31 JS.





Org Nr: 716416-6493

## HSB Brf Akallahöjden i Stockholm

<b>Resultaträkning</b>		<b>2011-01-01</b>	<b>2010-01-01</b>
		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>13 331 375</b>	<b>12 578 686</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-8 805 953	-8 812 789
Planerat underhåll		-484 643	-938 725
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-447 642	-440 867
Avskrivningar	Not 3	-854 931	-860 404
Summa fastighetskostnader		<u>-10 593 169</u>	<u>-11 052 785</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 738 206</b>	<b>1 525 902</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	145 868	121 316
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 115 817	-832 953
Summa finansiella poster		<u>-969 949</u>	<u>-711 637</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 768 257</b>	<b>814 264</b>

ds.



Org Nr: 716416-6493

**HSB Brf Akallahöjden i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	49 123 361	49 943 364
Mark och markanläggningar	Not 7	842 560	873 014
Inventarier	Not 8	23 720	28 194
		<u>49 989 641</u>	<u>50 844 572</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	10 700	10 700
Andra långfristiga fordringar	Not 10	1 835 589	2 055 439
		<u>1 846 289</u>	<u>2 066 139</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>51 835 930</u>	<u>52 910 711</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		65 672	2 763
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 420 773	1 836 193
Övriga fordringar	Not 11	38 592	36 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	722 780	637 140
		<u>2 247 816</u>	<u>2 512 969</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	1 215 209	600 437
Kassa och bank	Not 14	82 145	216 219
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 545 170</u>	<u>3 329 625</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>55 381 100</u>	<u>56 240 336</u>

DS



Org Nr: 716416-6493

**HSB Brf Akallahöjden i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>	
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	6 755 200	6 755 200	
Upplåtelseavgifter	769 100	769 100	
Underhållsfond	4 047 045	3 181 770	
	<u>11 571 345</u>	<u>10 706 070</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-51 011	0	
Årets resultat	1 768 257	814 264	
	<u>1 717 246</u>	<u>814 264</u>	
<b>Summa eget kapital</b>	<u>13 288 592</u>	<u>11 520 335</u>	
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	38 497 286	41 094 938
Leverantörsskulder		857 940	852 669
Skatteskulder		115 450	88 024
Fond för inre underhåll		435 817	477 773
Övriga skulder	Not 17	54 466	53 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 131 549	2 152 857
Summa skulder		<u>42 092 508</u>	<u>44 720 002</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>55 381 100</u>	<u>56 240 336</u>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		46 463 500	46 463 500
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		52 139 000	52 139 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga ds.



Org Nr: 716416-6493

**HSB Brf Akallahöjden i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 2010-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 768 257	814 264
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	854 931	860 404
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 623 188</u>	<u>1 674 668</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-765 039	-670 261
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-29 841</u>	<u>-513 513</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 828 308	490 894
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	219 850	212 334
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>219 850</u>	<u>212 334</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-2 597 652</u>	<u>-585 739</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 597 652	-585 739
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-549 494</b>	<b>117 489</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 052 412</b>	<b>1 934 923</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 502 917</b>	<b>2 052 412</b>

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

ds.





Org Nr: 716416-6493

## HSB Brf Akallahöjden 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 med 0,62% och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5-30 år.

### Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd mellan 5-20 år.

### Fond för yttre underhåll

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

### 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 32 219 521 kr.

### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden förtroendevalda	200 271	205 410
Sociala kostnader	49 733	50 415
Utbildning	6 250	5 200
Övrigt	9 686	9 892
	<hr/>	<hr/>
	265 940	270 917
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	8 500	8 600
<b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>		
Löner och ersättningar	1 500	0
Sociala kostnader	486	0
	<hr/>	<hr/>
	1 986	0
<b>Totalt</b>	<hr/>	<hr/>
	276 426	279 517

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

25.



Org Nr: 716416-6493

**HSB Brf Akallahöjden i Stockholm**

Noter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	10 684 821	10 176 684
Hyror	2 138 289	2 127 409
El, enhetsmätning	1 800	0
Övriga intäkter varav 158 845 kr är ersättning försäkringsskada	615 733	387 893
Bruttoomsättning	<u>13 440 643</u>	<u>12 691 986</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-108 841	-113 300
Hyresförluster	<u>-427</u>	<u>0</u>
	<b>13 331 375</b>	<b>12 578 686</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>	
Personalkostnader	276 426	279 517
Fastighetskötsel och lokalvård	1 248 424	1 258 523
Reparationer	716 531	531 761
El	520 949	548 210
Uppvärmning	2 734 846	2 936 260
Vatten	493 857	472 295
Sophämtning	209 418	203 479
Fastighetsförsäkring	180 376	161 105
Kabel-TV	234 678	207 160
Övriga avgifter	393 582	372 707
Förvaltningsarvoden	560 075	552 447
Tomträttsavgäld	1 054 851	1 056 973
Övriga driftskostnader	<u>181 940</u>	<u>232 352</u>
	<b>8 805 953</b>	<b>8 812 789</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>	
Byggnader	321 780	321 780
Om- och tillbyggnad	498 223	498 223
Markanläggningar	30 454	30 454
Inventarier	<u>4 474</u>	<u>9 947</u>
	<b>854 931</b>	<b>860 404</b>
<b>Not 4</b>	<b>Räntelätkter och liknande resultatposter</b>	
Räntelätkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 663	2 794
Räntelätkter HSB placeringskonto	14 739	0
Räntelätkter skattekonto	1 723	777
Specialinlåning	21 077	1 797
Övriga räntelätkter	<u>105 666</u>	<u>115 948</u>
	<b>145 868</b>	<b>121 316</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 112 317	829 453
Övriga räntekostnader	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
	<b>1 115 817</b>	<b>832 953</b>

JS



Org Nr: 716416-6493

**HSB Brf Akallahöjden i Stockholm**

Noter	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	58 684 817	58 025 380
Omklassificering	0	659 437
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 684 817	58 684 817
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 741 453	-7 921 450
Årets avskrivningar	-820 003	-820 003
Utgående avskrivningar	-9 561 456	-8 741 453
<b>Bokfört värde</b>	<b>49 123 361</b>	<b>49 943 364</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	112 000 000	112 000 000
Mark	28 480 000	28 480 000
	140 480 000	140 480 000
<b>Not 7 Mark och markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 277 278	2 277 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 277 278	2 277 278
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 404 264	-1 373 810
Årets avskrivningar	-30 454	-30 454
Utgående avskrivningar	-1 434 718	-1 404 264
<b>Bokfört värde</b>	<b>842 560</b>	<b>873 014</b>
<b>Not 8 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	574 241	574 241
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	574 241	574 241
Ingående avskrivningar	-546 047	-536 100
Årets avskrivningar	-4 474	-9 947
Utgående avskrivningar	-550 521	-546 047
<b>Bokfört värde</b>	<b>23 720</b>	<b>28 194</b>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	10 700	10 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 700	10 700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Fonus	200	200
Andel i AHN	10 000	10 000
<b>Not 10 Övriga finansiella anläggningstillgångar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 055 439	2 267 773
Årets investeringar	-219 850	-212 334
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 835 589	2 055 439
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	38 592	36 873
	38 592	36 873

NS



Org Nr: 716416-6493

**HSB Brf Akallahöjden i Stockholm**

Noter	2011-12-31	2010-12-31			
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Övriga förutbetalda kostnader	1 858	1 958			
Schneider Electric Buildings	17 204	0			
Tomträttsavgäld	285 689	287 464			
Securitas	69 098	64 876			
HSB Stockholm	0	100 669			
Com Hem	77 235	0			
HSB Försäkring	199 198	180 376			
Upplupna intäkter	72 498	1 797			
	<b>722 780</b>	<b>637 140</b>			
<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>					
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	1 200 000	0			
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	0	600 000			
Medlemskonto Fonus	470	437			
HSB placeringsskonto	14 739	0			
	<b>1 215 209</b>	<b>600 437</b>			
<b>Not 14 Kassa och bank</b>					
Handelsbanken	82 145	216 219			
	<b>82 145</b>	<b>216 219</b>			
<b>Not 15 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 755 200	769 100	3 181 770	0	814 264
Vinstdisp enl. stämmobeslut			865 275	-51 011	-814 264
Årets resultat					1 768 257
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>6 755 200</b>	<b>769 100</b>	<b>4 047 045</b>	<b>-51 011</b>	<b>1 768 257</b>
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken Hypotel	313722	2,70%	2012-02-04	3 992 550	0
Handelsbanken Hypotel	454743	3,49%	2013-06-01	6 282 600	200 000
Stadshypotek	313719	2,03%	2012-02-04	7 000 000	0
Stadshypotek	326465	2,62%	2013-04-30	3 931 822	0
Stadshypotek	420238	3,65%	2013-03-01	4 675 744	0
Stadshypotek	425580	3,30%	2012-03-01	4 087 580	0
Stadshypotek	425590	3,12%	2012-03-01	4 526 990	0
Stadshypotek	499860	4,43%	2012-02-04	4 000 000	0
				<b>38 497 286</b>	<b>200 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					38 297 286
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					37 497 286
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Löneförskott				0	210
Årsavgift inbet på Bg				0	3 701
Skulder medlemmar				660	470
Moms				13 555	0
Skuld Felinbetalning				1 671	0
Personalen källskatt				38 580	42 060
Depositioner				0	7 300
				<b>54 466</b>	<b>53 741</b>

ds.





Org Nr: 716416-6493

## HSB Brf Akallahöjden i Stockholm

Noter

2011-12-31

2010-12-31

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Fortum	315 396	428 397
Kraft & Kultur	33 535	43 109
Mer-Ka	36 811	35 981
Stockholm vatten	14 283	0
Fortum El	13 788	0
Upplupna räntekostnader	84 552	74 416
Förutbetalda hyror och avgifter	1 549 757	1 486 291
Övriga upplupna kostnader	83 427	84 663
	<b>2 131 549</b>	<b>2 152 857</b>

Stockholm, den 2012-02-28

  
Eva Kjulsten

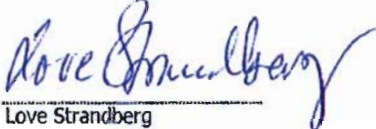
  
Frank Gaverot

  
Gunilla Landkvist

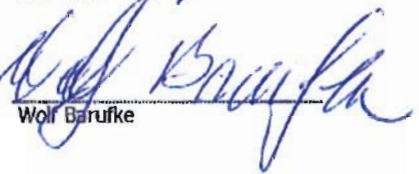
  
Hans Nilsson

  
Johan Lindblom

  
Lars Asplund

  
Love Strandberg

  
Ralli Airas

  
Wolf Barufke

Vår revisionsberättelse har 2012-01-27 lämnats beträffande denna årsredovisning





Av föreningen vald revisor

**Lena Strömbäck**  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Org Nr: 716416-6493

## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i HSB Brf Akallahöjden i Stockholm

Organisationsnummer 716416-6493

---

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Akallahöjden i Stockholm för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorens ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Org Nr: 716416-6493

## Rapport om årsredovisningen

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Akallahöjden i Stockholm för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar (behandlar), vinsten (förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2012-04-27

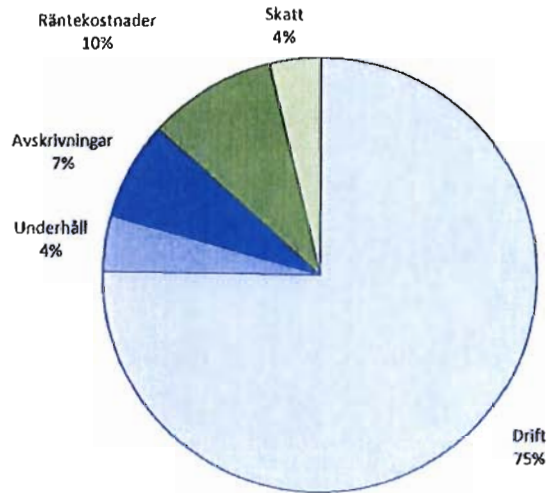
  
Av föreningen vald revisor

  
Lena Strömbäck  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

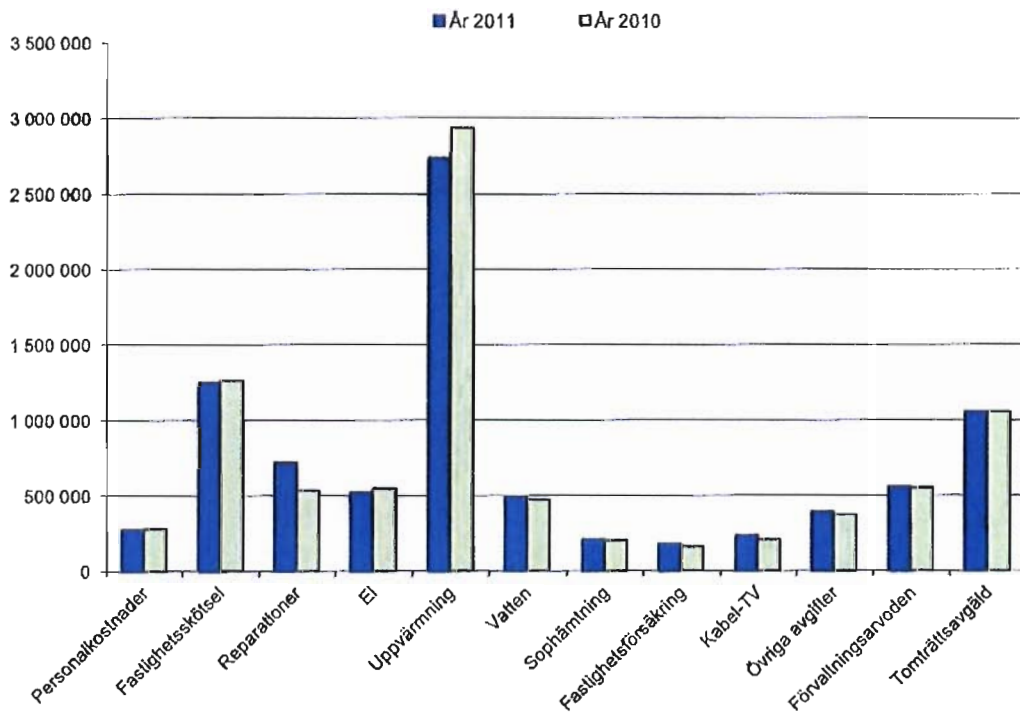


## HSB Brf Akallahöjden i Stockholm

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader



## VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL STYRELSE FÖR BRF AKALLAHÖJDEN 2012-2013

### LEDAMÖTER

Raili Airas	Pargasgatan 21	omval 2 år
Eva Kjulsten	Pargasgatan 38	nyval 2år
Frank Gaverot	Torneågatan 15	nyval 2år
Johan Lindblom	Torneågatan 21	1 år kvar av mandatperioden
Lars Asplund	Pargasgatan 30	”_”
Gunilla Landkvist	Pargasgatan 12	”_”
Hans Nilsson	Pargasgatan 30	”_”
Liljana Tofilovska	Torneågatan 25	”_”
Love Strandberg	Pargasgatan 1	”_”

### SUPPLEANTER

Anne Hedlund	Torneågatan 11	omval
Niklas Norberg	Pargasgatan 10	omval

### REVISOR

Jan Stålhandske	Pargasgatan 21	nyval
-----------------	----------------	-------

### REVISORSSUPP

Ali Moussavi	Torneågatan 15	omval 1 år
--------------	----------------	------------

### ARVODESFÖRSLAG

Arbetsgrupperna	1.75 basbelopp
Styrelsen	inget förslag vi överlåter till årsstämman att föreslå

Akallahöjden 22 april 2012

Sofia Drossou, Margaretha Asplund, Shri Awasthi, Carina Östman





# 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)

# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse).

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel.

På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen.

Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redo-

visas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda panter** avser i föreningens fall de pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.