

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Skogsvägen i Upplands Väsby

Org.nr: 716419-8470

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

gm  
K  
Mw  
90.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Grimsta 5:42, 5:634 och 5:635 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1989-90. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 66 741 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 91 821 tkr, varav byggnadsvärdet är 74 198 tkr och markvärdet 17 623 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m <sup>2</sup> )
Bostäder	168	12 054
<b>Fördelning per fastighet</b>		
- Grimsta 5:42	48	3 443
- Grimsta 5:634	48	3 443
- Grimsta 5:635	72	5 168
Lokaler (inkl. förråd)	2	150
Garage	50	-
Parkeringsplatser	140	-
<b>Summa</b>	<b>360</b>	<b>12 204</b>

Föreningen har inga kommersiella lokaler. Lokaler nyttjas av föreningen bl a som styrelse- och föreningslokal.

### Fastighetsadresser

Jaktvägen 1-170

### Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.
- Förvaltare har varit Fredrik Nilsson samt Kristofer Kilander.
- HSB Norra Stor-Stockholm avseende administrativ/ekonomisk förvaltning
- Härutöver har föreningen serviceavtal med ett antal olika företag.

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie styrelseledamöter, 2 år

Helene Öjert	Ordförande
Sixten Krok	Vice ordförande, fastighetsansvarig + jour
Gisela Malmgren	Ekonomi
Monica Wahlgren	Miljö
Lennart Malmgren	Miljö ( <i>avgått under året</i> )
Johan Olander	Sekreterare
Fredrik Nilsson/Kristofer Kilander	HSB representant

#### Styrelsesuppleanter, 1 år

Anna Jansson (webbansvarig)  
Kristina Simonsson (*avgått under året*)

Harri Alanen (HSB representant)

#### Avgående styrelseledamöter

---

#### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Helene Öjert, Sixten Krok, Gisela Malmgren samt Fredrik Nilsson/Kristofer Kilander (HSB), två i förening.

#### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

#### Revisor

Carmen Silverpil

#### Avgående styrelsesuppleanter

-----

#### Revisorsuppleant

Elisabeth Henning

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

#### Valberedning

Niklas Bajer	Sammanställande
Anette Roxström	
Karin Östberg ( <i>avgått under året</i> )	

#### Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

#### Ordinarie

Helene Öjert

#### Suppleant

Johan Olander

## Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning, tkr	11 452	11 022	10 819	10 795	10 796
Rörelseresultat, tkr	7 097	6 317	6 349	7 886	5 616
Årets resultat, tkr	920	11	68	1 568	-1 111
Balansomslutning, tkr	132 765	132 264	132 666	133 343	132 347
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,13 %	0,18 %	0,19 %	0,62 %	0,32 %
Fond för yttre underhåll, tkr	310	621	855	0	0
Belåning, kr/kvm	9 485	9 573	9 627	9 632	9 671
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	900	849	849	849	849

### Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 920 270 kr. Budgeterat resultat för 2009 var 659 164 kr och resultatförbättringen jämfört med budget beror främst på en lägre underhållskostnad än budgeterat. Föreningens fastighetslån har amorterats med 1 063 161 kr.

### Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms.

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2009-04-28. På stämman deltog 34 st röstberättigade medlemmar samt 6 fullmakter.

### Extrastämmor för stadgeändring och avtalsskrivning

Med anledning av en oklar situation beträffande ansvar, underhåll och fördelning av kostnader samt årsavgift för de elva utbyggda 4:orna, har tre extrastämmor hållits (22 juni, 30 september samt 15 december), dels i syfte att ändra paragraf 22 i stadgarna: avgiften skall baseras på andelstal och inte på insats, dels att ge möjlighet att teckna avtal med föreningen om att den utbyggda arean skall ingå i bostadsrätten eller om nyttjanderätt.

Se mer nedan under "**Utbyggnad av föreningens fyrarumslägenheter**"

### Miljöarbete

Föreningen erbjuder sina medlemmar källsortering via märkta kärl i respektive gårds soprum, utöver vanliga hushållsopor även för plast, wellpapp, glas, elektronik, batterier och glödlampor. I samband med städdagarna ges möjlighet att i uppställda containrar göra sig av med kasserade föremål av diverse slag. För att underlätta för medlemmarna att göra sig av med skrymmande föremål som ej kan läggas i soprummen, finns en släpkärra att låna utan kostnad.

Skötsel av gräsmattor, snöskottning/sandning på vägar och större gångvägar sköts av underleverantör. Tvättstugorna städas av inhyrt företag.

Det yttre miljöarbetet sker dels vid städdagarna av medlemmarna, dels av anlitat företag för att röja bland buskar och träd på ett professionellt sätt. Syftet är att bevara och utveckla föreningens unika natur så att både människor och djur trivs.

### **Överlåtelser**

Av föreningens 168 bostadslägenheter har 36 stycken överlåtit genom försäljning. 2008 uppgick antalet överlåtelser till 46 stycken.

Alla bostadslägenheter, utom den utbyggda delen i de utbyggda fyrorna (se nedan) är upplåtna med bostadsrätt.

1 lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

### **Medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 210 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

### **Styrelsemöten**

Styrelsen har under verksamhetsåret 2009 hållit 17 protokollförda sammanträden samt ett budgetmöte.

### **Utbildning**

Styrelsemedlemmarna har genomgått flera olika utbildningar inom t ex ekonomi, budget, sekreterarkunskap, web samt test i samband med certifieringen.

### **Ombyggnad och underhåll**

Under 2009 byttes 7 st värmepannor för 248.500 kronor.

I slutet av året lät föreningen installera ny utrustning i tvättstugorna för 460.000 kronor; åtta tvättmaskiner, fyra torkskåp och fyra torktumlare, alla av märket Miele.

Energideklaration och stadgeenlig fastighetsbesiktning i enlighet med föreningens underhållsplan är utförd.

Under sensommaren gjorde två styrelsemedlemmar en besiktning av växtligheten vid varje lägenhet eftersom växter planterade nära husen orsakar mögelskador på träfasaderna, vilket i sin tur ökar kraven på fasadunderhåll.

Föreningen har också påbörjat ett omfattande och nödvändigt arbete med att rensa och röja i övrig växtlighet på föreningens mark. Ett antal träd och buskar ska tas bort för att undvika skador på fasaderna samt att ge plats för yngre grönska. Flera träd är sjuka eller döda och kan orsaka skador. Arbetet påbörjades under andra hälften av året och beräknas vara slutfört sensommaren 2010.

Föreningen har under 2009 bytt köksfilter i samtliga lägenheter i syfte att undvika skador på köksfläktarna. Kostnaden för att göra dessa filterbyten var 70.000 kr inkl material och arbete.

### **Föreningsverksamhet**

Föreningen har, traditionsenligt haft två städdagar, en under våren och en under hösten. Arbetet har främst inriktats på målning av p-rutor, upprensning bland buskar & träd, isättning av insektsnät samt krattnig. Vid städdagarna umgås barn och vuxna under trevliga former.

I föreningen finns bastu, gästrum samt en samlingslokal. Solariet har tills vidare avvecklats och p g a de rapporter som styrelsen tagit del av ang skadlig användning av solarium, har frågan om ev ny leverantör skjutits på framtiden.

Biljardbordet i samlingslokalen såldes i mitten av september för 5.500:- eftersom det inte använts på länge och att det tog onödigt mycket plats i lokalen. Pengarna användes till inköp av två soffbord, skinnmöbler, utrustning i kök och gästrum, material för städdagen samt förtäring till städdagen i oktober 2009.

Fredagen den 27 november tändes föreningens julgran.

Styrelsen har under året gett ut nio (9) nummer av medlemsinformationen "Jaktbladet" i pappersform. Det finns tillgängligt som en pdf-fil på hemsidan. På hemsidan publiceras alltid aktuell information, [www.hsb.se/norrastorstockholm/skogsvagen](http://www.hsb.se/norrastorstockholm/skogsvagen).

I februari 2009 distribuerades en komplett omarbetad skriftlig information i "Boendepärmen". Den uppdateras successivt på hemsidan.

Varje nyinflyttad medlem har tillgång till en Boendepärm, (det mesta finns även på hemsidan) samt får ett välkomstbrev från Styrelsen. Från HSB Norra Stor-Stockholm erhålls ett informationspaket i samband med inflyttningen.

Projektet "Grannsamverkan" genomfördes inte på grund av dåligt intresse från medlemmarna.

### **Utbyggnad av föreningens fyrarumslägenheter**

Brf Skogsvägen består av 168 bostadsrättslägenheter. Elva (11) av dessa (gavel-fyror på 97,5 kvadratmeter) har på medlems egen bekostnad byggts ut med 17,5 kvadratmeter under åren 2005 – 2008. De medlemmar som byggt ut har under 2009 erbjudits att genomföra en s.k köp-/säljtransaktion alternativt teckna ett nyttjanderättsavtal i syfte att:

- a) föreningen ska ha ansvaret för hela byggnaden, inkl försäkringar på samma sätt som övriga lägenheter.
- b) föreningens kostnader (räntor, amorteringar, underhållskostnader, administration mm) kan fördelas jämt bland medlemmarna
- c) avgiften kan tas ut i förhållande till lägenhetsstorleken.

Den utbyggda arean är hittills dock inte i något fall upplåten med bostadsrätt och ingen medlem har heller tecknat nyttjanderättsavtal.

På rekommendation av HSB har styrelsen beslutat att (efter ändrig från 600:-/månad) avgiften för den utökade bostadsytan iså fall skall uppgå till 425:-/månad. Ingen avgift för den utbyggda arean kan dock debiteras utan avtal.

Många juridiska diskussioner och slutligen upprättande av avtalsalternativ i slutet av 2009, har pågått under flera år, och har förts med HSB Riksförbunds jurister. Föreningen belastades 2009 med 24 000 kr för detta, exkl kostnad för extrastämmor.

Föreningen kommer även i fortsättningen ge möjlighet för medlemmar som vill bygga ut sin fyrarumslägenhet att göra detta. Det förutsätter dock att den utbyggda delen upplåts med bostadsrätt. Innan utbyggnad får påbörjas ska tillstånd från föreningen med mera vara klart.

När en utbyggd fyrarumslägenhet säljs ska den utbyggda delen införlivas med den ursprungliga bostadsrättslägenheten. Bostadsrättshavare som ska sälja sin bostadsrätt ska i god tid kontakta föreningen för att utbyggnaden ska införlivas i samband med försäljningen.

## Framtida utveckling

### Budget 2010

Budgeten visar på ett resultat efter finansiella kostnader på 131 kkr jämfört med 659 kkr 2009. Styrelsen har beslutat att inte höja avgiften 2010.

### Föreningens målsättning

Föreningen, dvs alla medlemmar inkl styrelsen, måste arbeta målmedvetet för att ge oss själva en hög kvalitet i vårt boende. Det kan uppnås av styrelsen som genom intensivt arbete ska hålla kostnaderna på så låg nivå som möjligt, planera och investera för att undvika framtida onödiga kostnader och i övrigt sköta föreningens ekonomi. Medlemmarna kan verka för god granngemenskap, kan utöva ett aktivt engagemang i föreningen och vårda närmiljön.

### Certifiering av styrelsen

Under 2009 har styrelsen genomfört obligatoriskt kunskapstest och lämnat in tillika obligatorisk Verksamhetsplanering. Målsättningen är att bli certifierade till nästa föreningsstämma.

### Information till medlemmarna

#### Avflyttningstillsyn

Styrelsen har efter beslut 2008 fortsatt att göra en tillsyn av lägenheter i samband med avflyttning från bostadsrätten i syfte att skaffa kunskap om lägenhetens skick. Under 2009 har 26 tillsyner gjorts.

#### Underhåll

Under verksamhetsåret 2010 är följande större åtgärder planerade:

- Kontinuerligt byta ut av trasiga värmepannor
- Målning av ytterdörrar
- Underhåll av loftgångar & trappor
- Översyn och underhåll av tak, hängrännor och stuprör
- Rensa och röja bland träd och buskar
- Översyn och komplettering av parkeringsskyltar samt även lekande barnskyltar
- Uppfräschning av föreningslokalen

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-1 044 738
Årets resultat	<u>920 270</u>
	-124 468

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera:	-124 468
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	673 736
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>- 1 000 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	-450 732

**Fond för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2009-12-31	310 466
Årets förändring	<u>326 264</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2009	636 730

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





HSB Brf Skogsvägen i Upplands Väsby  
Org.nr: 716419-8470

<b>Resultaträkning</b>		<b>2009-01-01 2009-12-31</b>	<b>2008-01-01 2008-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>		<b>11 452 219</b>	<b>11 022 300</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-3 065 065	-2 799 757
Planerat underhåll		-673 736	-1 310 530
Fastighetsskatt		-265 256	-253 160
Avskrivningar	Not 3	-350 905	-341 998
Summa fastighetskostnader		<u>-4 354 962</u>	<u>-4 705 445</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 097 257</b>	<b>6 316 855</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	3 734	14 299
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-6 180 721</u>	<u>-6 320 498</u>
Summa finansiella poster		<u>-6 176 987</u>	<u>-6 306 199</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>920 270</b>	<b>10 655</b>

90.  
SK J  
GM L MW



HSB Brf Skogsvägen i Upplands Väsby  
Org.nr: 716419-8470

## Balansräkning

2009-12-31

2008-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	125 110 576	125 449 334
Mark		5 689 665	5 689 665
Inventarier	Not 7	0	12 147
Summa anläggningstillgångar		<u>130 800 241</u>	<u>131 151 146</u>

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		71 491	18 232
Avräkningskonto HSB		1 825 322	915 803
Övriga fordringar	Not 8	1 074	62 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>65 889</u>	<u>111 432</u>
		1 963 776	1 108 144

Kassa och bank	Not 10	1 408	5 053
----------------	--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 965 185</u>	<u>1 113 197</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>132 765 425</b></u>	<u><b>132 264 343</b></u>
-------------------------	--	---------------------------	---------------------------

90.  
SK  
gm LS MW



## Balansräkning

2009-12-31

2008-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

Not 11

##### Bundet eget kapital

Insatser

15 829 072

15 829 072

Underhållsfond

310 466

620 996

16 139 538

16 450 068

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 044 738

-1 365 923

Årets resultat

920 270

10 655

-124 468

-1 355 268

Summa eget kapital

16 015 070

15 094 800

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

113 550 721

114 571 139

113 550 721

114 571 139

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

780 188

822 934

Leverantörsskulder

642 689

153 113

Skatteskulder

19 930

0

Fond för inre underhåll

50 755

50 755

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

10 735

41 748

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 695 337

1 529 854

3 199 634

2 598 404

Summa skulder

116 750 355

117 169 543

#### Summa eget kapital och skulder

132 765 425

132 264 343

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 16

127 149 000

127 149 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

90.  
sk g  
gm L MW



HSB Brf Skogsvägen i Upplands Väsby  
Org.nr: 716419-8470

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2009-01-01 2009-12-31</b>	<b>2008-01-01 2008-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	920 270	10 655
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	350 905	341 998
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>1 271 175</u>	<u>352 653</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	53 887	-51 110
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	601 230	-194 396
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 926 292</u>	<u>107 148</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 020 418	-217 829
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 020 418</u>	<u>-217 829</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>905 874</b>	<b>-110 681</b>
Likvida medel vid årets början	<u>920 856</u>	<u>1 031 538</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 826 731</u>	<u>920 856</u>
<hr/>		
<b>Likvida medel</b>		
Avräkningskonto HSB	1 825 322	915 803
Kassa och bank	<u>1 408</u>	<u>5 053</u>
Summa likvida medel	<u>1 826 731</u>	<u>920 856</u>

90.  
SK J  
GH L MW



## Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Alla belopp anges i kronor om inte annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100	2098
Inventarier	Rak	5	2009

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

### Skatter och avgifter

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid räkenskapsårets slut till 72.072.778 kr. Därutöver erlägger föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 272 kr per lägenhet samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	66 258	42 190
Mötesarvoden	43 600	28 400
Arvode föreningsvald revisor	3 500	2 791
Utbildning	21 875	7 500
Kostnad för konferenser	0	6 250
Löner till anställda	0	1 050
Sociala kostnader	34 045	29 350
<b>Summa</b>	<b>169 278</b>	<b>117 531</b>

90.  
SK  
GM  
LS  
MW



HSB Brf Skogsvägen i Upplands Väsby  
Org.nr: 716419-8470

Noter	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	10 851 720	10 235 006
Hysesintäkter garage och p-platser	506 170	505 405
Övriga intäkter	108 710	302 276
<b>Brutto</b>	<b>11 466 600</b>	<b>11 042 687</b>
Avgiftsbortfall bostäder	-4 256	-447
Hysesbortfall garage och p-platser	-9 975	-19 940
Övriga intäktsbortfall	-150	0
	<b>11 452 219</b>	<b>11 022 300</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Fastighetsskötsel	165 569	241 526
Löpande underhåll	451 570	572 245
El	398 078	373 974
Vatten	310 880	317 632
Sophämtning	346 140	262 619
Fastighetsförsäkring	63 612	79 752
Städning	35 195	0
Förvaltningskostnader	676 221	542 045
Extern revision	17 900	10 088
Personalkostnader	169 278	117 531
Övrig drift	430 622	282 346
	<b>3 065 065</b>	<b>2 799 757</b>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader	338 758	329 852
Maskiner och inventarier	12 147	12 146
	<b>350 905</b>	<b>341 998</b>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 148	11 657
Ränteintäkter skattekonto	211	638
Övriga ränteintäkter	2 375	2 004
	<b>3 734</b>	<b>14 299</b>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	6 180 721	6 320 008
Övriga räntekostnader	0	490
	<b>6 180 721</b>	<b>6 320 498</b>

90.  
SA  
941 L5  
pww



**Noter** **2009-12-31**    **2008-12-31**

**Not 6 Byggnader och ombyggnader**

**Byggnader**

Ingående anskaffningsvärde	136 268 610	136 268 610
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>136 268 610</u>	<u>136 268 610</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 819 276	-10 489 424
Årets avskrivningar	-338 758	-329 852
Utgående avskrivningar	<u>-11 158 034</u>	<u>-10 819 276</u>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>125 110 576</b>	<b>125 449 334</b>

**Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader** **125 110 576**    **125 449 334**

Taxeringsvärde för hyreshusfastighet

Byggnad - bostäder	70 000 000	70 000 000
Byggnad - lokaler	<u>4 198 000</u>	<u>4 198 000</u>
	74 198 000	74 198 000
Mark - bostäder	16 665 000	16 665 000
Mark - lokaler	<u>958 000</u>	<u>958 000</u>
	17 623 000	17 623 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>91 821 000</b>	<b>91 821 000</b>

**Not 7 Inventarier**

Ingående anskaffningsvärde	110 531	110 531
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>110 531</u>	<u>110 531</u>
Ingående avskrivningar	-98 385	-86 239
Årets avskrivningar	-12 147	-12 146
Utgående avskrivningar	<u>-110 532</u>	<u>-98 385</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>12 147</b>

gp.  
SK J  
GM L MW



Noter	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattefordringar	0	61 814
Skattekonto	1 074	863
	<b>1 074</b>	<b>62 677</b>

<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Försäkring	0	63 612
Kabel-Tv	36 679	36 679
Övrigt	29 210	11 141
	<b>65 889</b>	<b>111 432</b>

<b>Not 10 Kassa och bank</b>		
Handkassa	0	3 400
Bankkonto	1 408	1 653
	<b>1 408</b>	<b>5 053</b>

Not 11 Förändring av eget kapital	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 829 072	620 996	-1 365 923	10 655
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-310 530	321 185	-10 655
Årets resultat				920 270
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>15 829 072</b>	<b>310 466</b>	<b>-1 044 738</b>	<b>920 270</b>

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	89963	4,98%	2011-10-30	19 462 220	198 596
	Stadshypotek	153294	5,71%	2013-09-01	9 796 208	99 204
	Stadshypotek	153295	5,75%	2016-09-01	9 796 208	99 204
	Stadshypotek	153323	5,67%	2018-09-01	6 617 684	0
	Stadshypotek	176914	4,85%	2014-12-01	6 613 783	0
	Stadshypotek	213011	1,59%	3 mån rörligt	3 395 506	8 982
	Stadshypotek	741283	6,41%	2011-03-15	19 454 975	31 850
	Stadshypotek	761297	6,02%	2012-06-01	9 189 736	97 248
	Stadshypotek	800298	6,22%	2012-11-01	8 828 720	92 936
	Stadshypotek	875098	4,82%	2015-07-30	4 787 500	50 000
	Stadshypotek	875099	4,63%	2013-07-30	4 787 500	50 000
	Stadshypotek	875100	4,14%	2010-07-30	4 994 886	52 168
	Stadshypotek	929812	2,69%	2010-03-01	6 605 983	0
					<b>114 330 909</b>	<b>780 188</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2009-12-31 113 550 721

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 110 429 969

90.





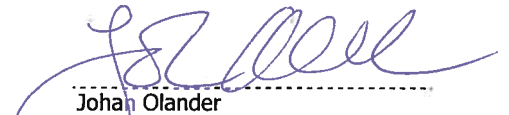
HSB Brf Skogsvägen i Upplands Väsby  
Org.nr: 716419-8470

Noter	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	780 188	822 934
<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	0	15 792
Arbetsgivaravgifter	0	14 615
Övriga kortfristiga skulder	10 735	11 341
	<b>10 735</b>	<b>41 748</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	810 587	738 447
Upplupna räntekostnader	664 457	726 313
Upplupen el	48 247	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	172 046	65 094
	<b>1 695 337</b>	<b>1 529 854</b>
<b>Not 16 Ställda panter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	127 149 000	127 149 000
Varav i eget förvar		
	127 149 000	127 149 000

Upplands Väsby den .....

  
Helene Öjert

  
Sixten Krok

  
Johan Olander

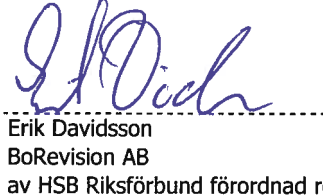
  
Monica Wahlgren

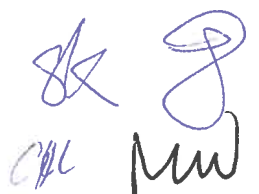
  
Gisela Malmgren

  
Kristofer Kilander

Vår revisionsberättelse har 10-03-31 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Carmen Silverpil  
Av stämman vald revisor

  
Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor



# Revisionsberättelse

---

## Till årsstämman i HSB Brf Skogsvägen i Upplands Väsby

Org.nr 716419-8470

---

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Skogsvägen för räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen, samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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 i övrigt förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Upplands Väsby, den 31 / 3 2010



Carmen Silverpil

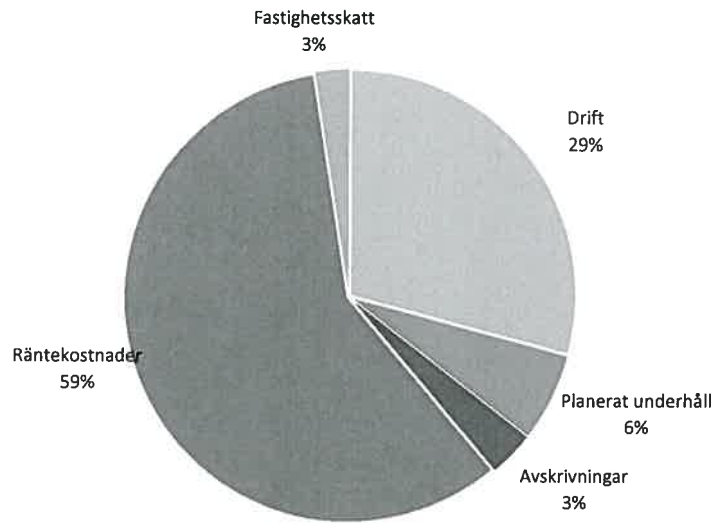
Av föreningen vald revisor



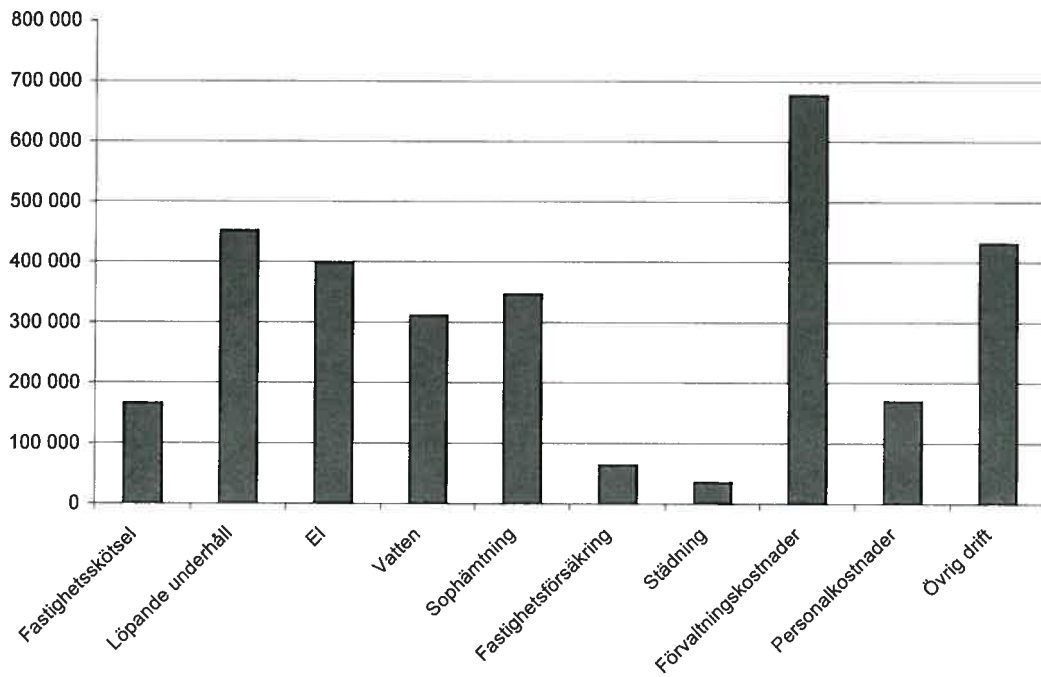
Erik Davidsson

Av BoRevision AB förordnad revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



SK  
AM K MW



# Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Skogsvägen i Upplands Väsby

År 2010-2014



<b>HSB Certifiering verksamhetsplanering</b>	
Öppnar dörren för delägarna!	3
Planerade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och nyinvesteringar	5
Antagen kostnadsutveckling	7
Uppföljning	8
Information till delägarna	9



## Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos. Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

## Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

### Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

### Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

### Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening kontrollerar en oberoende professionell revisor styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år och delägarna informeras skriftligen genom ett certifieringsutlåtande.

## Certifikat

HSB lämnar ett certifikat till de bostadsrättsföreningar som uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar. Certifieringsrevisorer som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.

\*I en certifierad bostadsrättsförening behandlar styrelsen bostadsrättshavarna som delägare och lämnar ekonomiska prognoser och information om de närmaste årens underhåll och nyinvesteringar. Delägarna i en HSB-certifierad brf får värdefull delägarinformation varje år. En bostadsrätt i Sverige kostade i slutet av 2007 i genomsnitt ca 1,3 miljoner.

## Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2010	2011	2012	2013	2014
Avgiftsförändring	0%	1%	0%	0%	0%

## Underlag för ekonomisk prognos

### Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar".)

### Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

### Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB Norra Stor-Stockholm har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

# Planerat underhåll och nyinvesteringar



**Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.**

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2010	Tak, ventilation, värme, dörrar, fasader	1.756.000
2011	ventilation, värme, dörrar, fasader	1.012.000
2012	ventilation, värme, fasader, yttre miljö	1.904.000
2013		
2014	ventilation, värme, fasader	1.819.000

27/3-10  
H. Öjert  
Agda  
Halmgren

**Beräknad kostnad för underhåll och ny investeringar som planeras betalas genom lån.**

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr

## Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträts av konsult.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.



# Antagen kostnadsutveckling



## Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2010	2011	2012	2013	2014
Låneränta på nya lån med bunden ränta	2,80%	4,50%	4,50%	5,00%	5,00%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	2,80%	2,80%	4,00%	4,50%	4,50%

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

## Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2010	2011	2012	2013	2014
Hysesintäkter	0	1%	0	0	0
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	2%	2%	2%	2%	2%
Övrig driftskostnad	2%	2%	2%	2%	2%
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	2%	2%	2%	2%	2%

## Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2010	2011	2012	2013	2014

## Underhåll och nyinvesteringar

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till Verksamhetsplaneringen från föregående år

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen

(T) = Tidigarelagts, (S) = Senarelagts, (U) = Uteslutits, (Tillk) = Tillkommit

## Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	3 395 506	2009-04-01 (X)	5,54%	2,02%	Rörlig 3 mån
—	6.605.983	2009-12-01	4,21%	2,80	—

(X) budget = 09-10-01 - felskrivet av HSB?

## Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1989	168	12.054	48 = 150

(X) ändrat / fast. debl.

(X) Tvättstugor.  
- Föreningslokaler + Styrelserummet

# Information till delägarna



## Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

## Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna\*

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- ~~Introduktion~~ av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas ~~en informationskrift~~. *ett välkomsthälsbrev. Enl. avtal med HSB. Sänds tryckt info. material direkt från HSB*
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst ~~två~~ gånger om året, *Jalutbladet*
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma ~~hölls den xx.~~ *Kallades till den 7/11 men ställdes in p.g.a för få anmälningar.*

Ort och datum

Upplands Väsby den 27/12-2009

Bostadsrättsförening HSB Brf Skogsvägen i Upplands Väsby

Helene Öjert

Helene Öjert

Namnförtydligande:

Gisela Malmgren

Gisela Malmgren

Namnförtydligande:

\*Första gången certifieringen behandlas på föreningsstämman betyder ett kryss i rutan att styrelsen förbinder sig att lämna föreskriven information.

I originalhandlingarna på papper finns styrelseledamöternas underskrift. I detta tryckta exemplar finns namnen från originalet.



**Till styrelsen för  
HSB:s Bostadsrättsförening Skogsvägen i Upplands Väsby**

**Certifieringsutlåtande**

Vi har utfört en kontroll av de krav som ställs på bostadsrättsföreningen enligt **HSB Certifiering**. Vi har vidare granskat styrelsens ekonomiska planering för att bedöma om styrelsens antaganden och analyser är rimliga.

Vår granskning och analys bygger på:

- Kunskapsintyg
- Verksamhetsplanering
- Underhållsplan
- den av föreningsstämma senast fastställda Årsredovisningen,
- Budget
- Prognos samt
- Verksamhetsuppföljning

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader är rimliga samt att underlagen är väl underbyggda.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt HSB:s Riksförbunds krav för **HSB Certifiering** med benämningen 2008/03A. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Stockholm den 7 april 2010  
BoRevision AB

*Lena Strömbäck*  
Lena Strömbäck