

Bostadsrättsföreningen Kåpan
Årsredovisning 2008



KALLELSE

Medlemmar i HSB:s Bostadsrättsförening **KÅPAN** nr 272 i Stockholm kallas härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

TID: TORSDAGEN DEN 2 APRIL 2009, KL 19.00

PLATS: FÖRENINGSLOKALEN, SOLBERGA ÄNGSVÄG 13

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Verksamhetsplan
14. Fråga om arvoden
15. Budget
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisor och suppleant
18. Val av valberedning
19. Val av distriktsombud och suppleanter
20. Övriga anmälda ärenden
21. Stämmans avslutning

Vid stämman kan medlem företrädas av ombud om ombudet är medlemmens maka eller sambo eller om ombudet är medlem i föreningen. Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Om medlem skall företrädas av ombud skall ombudet ha en skriftlig och daterad Fullmakt. Fullmakten gäller endast ett år från utfärdandet. Ombud som själv är medlem och har rösträtt på samma stämma kan rösta för sig själv samt den medlem som företrädes genom fullmakt. OBS! Medtag legitimation

Välkommen / STYRELSEN

**Årsredovisning
för HSB:s Bostadsrättsföreningen KÅPAN nr 272 i
Stockholm
Org. Nr. 71 64 18 – 6855**

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2008, samt en verksamhetsplan för 2009.

Innehållsförteckning:

Kallelse föreningsstämma	sid 2
Förvaltningsberättelse	sid 3 - 7
Årsredovisning	sid 8 - 17
Revisionsberättelse	sid 18
Verksamhetsplan 2009	sid 19 - 20
Budget 2009	sid 21
Fullmakt	sid 22 - 23
Ordlista	sid 24 - 25

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades den 25 november 1983 och registrerades hos länsstyrelsen den 12 mars 1984. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Prästgårdsåkern 1 och 3 i Brännkyrka församling. Föreningens 111 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. Tre lägenheter är upplåtna till Socialförvaltningen, Stockholms stad, för användning som handikappbostäder.

Lokaler om 599 kvm hyrs ut till Älvsjö stadsdelsförvaltning för användning som daghem.

Boytan är 9092 kvadratmeter med följande fördelning:

- 30 st 2 rum och kök
- 52 st 3 rum och kök
- 21 st 4 rum och kök
- 8 st 5 rum och kök

Medlemmar och möten

Förutom HSB Stockholms ekonomiska förening, HSB Stockholms styrelse, ledamöter och dess suppleanter har Brf Kåpan 155 medlemmar.

Under verksamhetsåret har 9 lägenhetsöverlåtelser skett till det genomsnittliga priset 17 955 kronor per kvadratmeter.

Föreningens vårliga städdag avlöpte den 10 maj. 26 medlemmar deltog.

Lika många var med på höstens städdag den 11 oktober. Båda städdagarna avslutades med korv, kaffe och kaka.

Årets sista medlemsmöte, traditionsenligt med kaffe, glögg och lussebullar, hölls 14 december.

Styrelse, revisorer och valberedning

Sedan ordinarie föreningsstämma den 10 april 2008 har styrelsen följande sammansättning.

Ordinarie styrelseledamöter:

Ordförande	Thomas Feierbach
Vice ordförande	Margareta Tjäder Knutsson
Ekonomiansvarig	Maud Löwenberg
Sekreterare	Maria Andersson
Ledamot	Marcus Wensby (garaget)
Ledamot	Björn Andersson (IT & Kåpan Nytt)
Ledamot	Roland Gröndal (Utsedd av HSB Stockholm)
Suppleant	Monica Yckert (grönytor/vinterunderhåll)
Suppleant	Emanuel Elofsson (till och med 2008-12-13)
Suppleant	Bengt Persson (Utsedd av HSB Stockholm)

Till firmatecknare utsågs Thomas Feierbach, Maud Löwenberg, Maria Andersson och Margareta Tjäder Knutsson, två i förening.

Till revisor valdes: Föreningen har under 2008 saknat egen revisor.

Till valberedning utsågs Harriet Gülich (sammanställande) och Rose-Britt Tenggren.

Sammanträden

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Arvoden

Enligt stämmobeslut utgår till styrelsen ett arvode om 1,38 basbelopp. Till revisor och revisorssuppleant utgår ett arvode om tillsammans 0,12 basbelopp. Fördelningen av arvoden sker mellan respektive styrelsen och revisorerna själva.

Ombud till HSB:s distriktsstämma

Styrelsen utsåg Björn Andersson till ombud till HSB:s distriktsstämma.

Administrativ och ekonomisk förvaltning

Under året har föreningen sagt upp avtalet med HSB för administrativ och ekonomisk förvaltning. Förhandling har skett med, och avtalet är förnyat, med HSB Stockholm om

ekonomisk förvaltning. Föreningen har även upphandlat en konsulttjänst från HSB Stockholm vilket innebär att vår tidigare administrative förvaltare även i framtiden kommer att medverka vid olika projekt, speciellt kan nämnas värmepumpen och garaget

Mark/Miljö

Föreningen har under året sagt upp avtalet med HSB mark. Ett större antal offerter begärdes in gällande markförvaltning och snöröjning. Efter utvärdering har avtal tecknats med AB Hus- & Villaträdgårdar om markförvaltning och snöröjning. Föreningen har framför allt eftersträvat två viktiga punkter med upphandlingen, bättre kvalitet och lägre kostnad.

Rabatter utanför portarna sköts av portrabattansvariga. Under 2008 år har kallelse om marbesiktning med HSB Mark gått ut till rabattansvariga och andra intresserade.

Under året har två markbesiktningar gjorts, en på våren och en på hösten. Där har förändringar, trädbesiktningar och annat bestämts. Arbetet har sedan utförts av HSB Mark.

I år har ett viktigt arbete utförts vid gaveln till port 11. En tätning runt sopsugens rör har åtgärdats vilket förhindrar vatten att rinna ner i källaren.

Till höststädningen inköptes lökar som planterades i rabatterna. Komposten grävdes om och jorden från komposten återanvändes i rabatterna.

Fastighetsförvaltning

Under året har föreningen även sagt upp avtalet med HSB för teknisk förvaltning. Ett större antal offerter togs in och efter utvärdering har avtal tecknats med AB Energibevakning om teknisk förvaltning. Föreningen har framför allt eftersträvat två viktiga punkter med upphandlingen, bättre kvalitet och lägre kostnad.

Under 2008 har en ny underhållsplan med tio års horisont tagits fram. Avsättning till underhållsfonden skall därför ökas för att motsvara det framtida underhållsbehov som i planen påvisas. Dock innebär den ökade avsättningen inte att avgiften på kort sikt behöver höjas.

En energibesiktning av våra fastigheter har utförts och resultatet är bättre än förväntat.

Under 2006 genomförde föreningen en upphandling av en värmepump med hjälp av en projektledare från HSB Stockholm. Värmepumpen redovisas som en tillgång i årsredovisningen från 2006 om 1,1 miljoner kronor.

Värmepumpen har aldrig varit i drift då de bullerproblem som finns kvarstår trots många försök att avhjälpa problemen. Styrelsen har nu överlämnat ärendet till jurist för att klarlägga hur föreningen kan gå vidare. Det är styrelsens bestämda uppfattning att vi inte anser att föreningen på något sätt är ansvarig för att pumpen inte kan användas och att vi inte ser att föreningen p. g .a. detta kommer att belastas med några kostnader

Fritid/Lokaler

Föreningslokalen i port 13 används förutom till föreningens egna möten även som möteslokal för Kåpans seniorklubb och finns även tillgänglig för medlemmar och andra att hyra.

Lokalen har varit uthyrd till Röda korset vid 13 tillfällen och medlemmarna har hyrt lokalen vid 32 tillfällen. Marianne Östberg administrerar uthyrningen av föreningslokalen och ansvarar för vävstugan.

Snickarboden har liksom tidigare skötts av Anders Ekdahl, som lämnar ut nyckel och visar hur utrustningen fungerar vid behov.

Information/IT

Brf Kåpans hemsida, med adress www.brfkapan.se, sköts av Björn Andersson. På hemsidan finns information om hur föreningen fungerar i stort som smått.

Informationsbladet Kåpan Nytt har 2008 lämnats till varje medlem varje månad, sommaren undantagen. Bladet anslås även i portarna.

Inför varje styrelsemöte hålls öppet hus 18.30-19.00, i styrelserummet. Några styrelsemedlemmar är alltid där för att svara på frågor, ta emot synpunkter eller diskutera något angeläget. Datum för styrelsemötena finns på hemsidan och i Kåpan Nytt.

Garage/Trafik

Föreningen har sedan starten ett servitutsavtal genom vilket föreningen disponerar 60 platser, varav 46 i burar, i parkeringshuset på grannfastigheten Prästgårdsängen 2. För detta avtal har föreningen erlagt ett engångsvederlag när avtalet ingicks 1985 och ska sedan betala ett årligt vederlag för de drift- och underhållskostnader som uppkommer under året.

Sedan oktober 2006 ägs fastigheten av Älvsjö PMS Asset AB, ett företag i PMS-koncernen.

Servitutet om parkeringsplatser är ett villkor i det ursprungliga bygglov för Kåpan och Kupan och kan därför inte sägas upp ens frivilligt.

Styrelserna i Kupan och Kåpan har gjort framställan om att slutföra de förhandlingar som startade 2007 med förvaltaren Temaplan.

Ekonomi

Årsavgifterna för lägenheterna har varit oförändrade under perioden. Avgifterna för bostäder utgjorde den 31 december 2008 i genomsnitt 714 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta och år.

Influtna årsavgifter har uppgått till 6 488 577 kronor och inkomst av hyror för bilplatser till 257 373 kronor.

Lån

Den 30 januari löstes ett lån på 1 396 700 kronor.

Ett lån på 6 542 185 har under året amorterats med 42 185 kronor och omsatts till ett nytt lån på 6 500 000 kronor med rörlig ränta, tills vidare.

Totalt har 1 438 865 kronor amorterats under räkenskapsåret.

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har ingen förändring av årsavgiften skett.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat		2 095 532
Årets resultat		<u>1 188 350</u>
		3 283 882

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond		-106 905
Överföring till yttre underhållsfond	600 000	
Balanserat resultat		<u>2 790 787</u>
		3 283 882

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av Fond för yttre underhåll:

Ingående behållning		4 015 560
Uttag ur yttre underhållsfond motsvarande årets kostnad		-106 905
Överföring till yttre underhållsfond		600 000
Utgående behållning		4 508 655

Skälen för styrelsens förslag

Behovet av att disponera medel för planerat underhåll är baserat på den nya underhållsplan som styrelsen har låtit ta fram under 2008. I den återgår styrelsen till den typ av underhållsplan som tidigare användes i föreningen.

Styrelsen har tagit fasta på att det enligt underhållsplanen för de närmaste 10 åren i genomsnitt kommer att behövas 600 000 kronor per år för planerat underhåll.

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

HSB:s brf Kåpan nr 272 i Stockholm

Org.nr: 716418-6855

Styrelsen för
HSB:s brf Kåpan nr 272 i Stockholm

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

HSB:s brf Kåpan nr 272 i Stockholm

Org.nr: 716418-6855

Resultaträkning	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Nettoomsättning	1	7 900 393	8 344 063
Fastighetskostnader			
Drift	2	-4 043 134	-4 339 990
Planerat underhåll		-106 905	0
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-185 780	-348 580
Avskrivningar	3	-344 569	-327 794
Summa fastighetskostnader		-4 680 388	-5 016 364
Rörelseresultat		3 220 005	3 327 699
Finansiella poster		Visa rad	Visa rad
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	250 957	175 697
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 282 612	-2 262 995
Summa finansiella poster		-2 031 655	-2 087 298
Årets resultat		1 188 350	1 240 401

Fondförändring enligt styrelsens förslag

Årets resultat enligt resultaträkningen	1 188 350	1 240 401
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-600 000	-465 000
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	106 905	0
Resultat efter styrelsens förslag	695 255	775 401

Årets resultat skall enligt god redovisningssed inte belastas med överföring till eller uttag ur fond för yttre underhåll. Uppställningen nedanför linjen visar föreningens resultat efter årets föreslagna överföringar till fonden för yttre underhåll och uttag ur fonden för yttre underhåll för det underhåll som utförts under året.

HSB:s brf Kåpan nr 272 i Stockholm

Org.nr: 716418-6855

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	6	59 715 923	60 060 492
Pågående nyanläggningar och förskott	7	1 102 084	1 088 459
		<u>60 818 007</u>	<u>61 148 951</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	8	700	700
Andra långfristiga fordringar	9	507 501	564 019
		<u>508 201</u>	<u>564 719</u>
Summa anläggningstillgångar		61 326 208	61 713 670
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		185 741	97 369
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 111 878	2 538 201
Övriga fordringar	10	347	310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	562 787	626 259
		<u>1 860 753</u>	<u>3 262 139</u>
Kortfristiga placeringar	12	4 700 289	3 900 268
Kassa		<u>5 000</u>	<u>5 200</u>
Summa omsättningstillgångar		6 566 042	7 167 607
Summa tillgångar		67 892 250	68 881 278

HSB:s brf Kåpan nr 272 i Stockholm

Org.nr: 716418-6855

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget Kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 854 000	5 854 000
Underhållsfond		4 015 560	3 550 560
		<u>9 869 560</u>	<u>9 404 560</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 095 532	1 320 130
Årets resultat		1 188 350	1 240 401
		<u>3 283 882</u>	<u>2 560 531</u>
Summa eget kapital		13 153 442	11 965 091
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	52 924 250	54 539 735
Leverantörsskulder		374 352	663 011
Skatteskulder		15 489	27 347
Fond för inre underhåll		299 904	330 444
Övriga skulder		9 421	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 115 392	1 355 649
Summa skulder		54 738 808	56 916 186
Summa eget kapital och skulder		67 892 250	68 881 277
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		62 620 000	62 620 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		62 620 000	62 620 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		Inga	Inga
		Inga	Inga

HSB:s brf Kåpan nr 272 i Stockholm

Org.nr: 716418-6855

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 188 350	1 240 401
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	344 569	327 794
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 532 919	1 568 195
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-824 958	-1 069 544
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-561 893	340 005
Kassaflöde från löpande verksamhet	146 068	838 656
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-13 625	35 287
Investeringar/försäljningar finansiella anlägg.tillgångar	56 518	52 829
Kassaflöde från investeringsverksamhet	42 893	88 116
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 615 485	-204 855
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 615 485	-204 855
Årets kassaflöde	-1 426 523	721 917
Likvida medel vid årets början	2 543 401	1 821 484
Likvida medel vid årets slut	1 116 878	2 543 401

I kassaflödes analysen medräknas föreningens avräkningskonto HSB Stockholm i de likvida medlen

HSB:s brf Kåpan nr 272 i Stockholm

Org.nr: 716418-6855

Redovisningsprinciper m.m.

Belopp anges i kronor om inte 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.

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning sker enligt en rak plan med 0,45% av anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning på 15 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 41 349 516 kr en minskning med 250 920 kr jämfört med föregående år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Arvoden förtroendevalda	59 064	52 080
Sociala kostnader	18 012	16 969
	<hr/>	<hr/>
	77 076	69 049
Revisorer		
Föreningsvald	5 136	5 556
	<hr/>	<hr/>
Totalt	82 212	74 605

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB:s brf Kåpan nr 272 i Stockholm

Org.nr: 716418-6855

Noter	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 488 580	6 488 577
Hyror	862 509	868 436
EI	371 375	* 631 385
Övriga intäkter	187 606	** 378 863
	<u>7 910 070</u>	<u>8 367 261</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-9 677	-23 198
	7 900 393	8 344 063
Not 2 Drift		
Personalkostnader	82 212	74 605
Fastighetsskötsel och lokalvård	526 927	485 750
Reparationer	176 295	348 008
EI	864 672	***1 119 977
Uppvärmning	899 003	831 899
Vatten	126 902	160 428
Sophämtning	116 893	75 003
Fastighetsförsäkring	48 208	46 028
Kabel-TV	76 324	74 092
Övriga avgifter	206 754	213 274
Förvaltningsarvoden	217 546	206 954
Tomträttsavgäld	382 300	382 300
Övriga driftskostnader	319 098	321 672
	<u>4 043 134</u>	<u>4 339 990</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	303 721	303 721
Om- och tillbyggnad	40 848	20 424
Inventarier	0	3 649
	<u>344 569</u>	<u>327 794</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	25 947	26 298
Specialinlåning	187 927	108 560
Övriga ränteintäkter	37 083	40 839
	<u>250 957</u>	<u>175 697</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 282 612	2 262 641
Övriga räntekostnader	0	354
	<u>2 282 612</u>	<u>2 262 995</u>

* Varav 238 560 kr avser korrigerings från år 2006

** Varav 108 945 kr avser korrigerings från år 2006

***Varav 341 816 kr avser korrigerings från år 2006

HSB:s brf Kåpan nr 272 i Stockholm

Org.nr: 716418-6855

Noter	2008-12-31	2007-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	68 197 245	67 867 564
Årets investeringar	0	329 681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 197 245	68 197 245
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 136 753	-7 721 681
Årets avskrivningar	-344 569	-324 145
Enligt balansräkningen innevarande år	-8 481 322	-8 045 826
Bokfört värde	59 715 923	60 151 419
Taxeringsvärde		
Byggnader	70 539 000	70 539 000
Mark	32 719 000	32 719 000
	103 258 000	103 258 000
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 088 459	1 362 500
Årets investeringar	13 625	-274 041
	1 102 084	1 088 459
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Begravningsföreningen Fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Not 9 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Fortum anslutningslån, fordran vid årets ingång	564 019	616 848
Årets amorteringar	-56 518	-52 829
Utgående fordran	507 501	564 019
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	347	310
	347	310
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	63 359	39 214
Övriga upplupna intäkter	268 349	147 024
Förutbetald fastighetsförsäkring	48 208	48 208
Förutbetald tomträttsavgäld	95 575	95 575
Övriga förutbetalda kostnader	87 296	296 238
	562 787	626 259

HSB:s brf Kåpan nr 272 i Stockholm

Org.nr: 716418-6855

Noter	2008-12-31	2007-12-31
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	2 500 000	2 900 000
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	2 200 000	0
Specialinlåning 12-mån HSB Stockholm	0	1 000 000
Medlemskonto i Fonus	289	268
	4 700 289	3 900 268

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 854 000	3 550 560	1 320 130	1 240 401
Vinstdisp.enl stämmobeslut		465 000	775 401	-1 240 401
Årets resultat				1 188 350
Belopp vid årets slut	5 854 000	4 015 560	2 095 531	1 188 350

Not 14 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Spintab	2751997236	3,63%	2011-03-01	16 824 250	173 000
Stadshypotek	791481	4,88%	2009-09-01	10 000 000	0
Swedbank	2754042667	4,27%	2009-08-31	9 800 000	0
Swedbank	2754042709	4,33%	2012-08-31	9 800 000	0
Swedbank	375818560	2,63%	2009-01-27	6 500 000	0
				52 924 250	173 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 52 751 250

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 52 059 250

HSB:s brf Kåpan nr 272 i Stockholm

Org.nr: 716418-6855

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	220 728	256 253
Förutbetalda hyror och avgifter	550 007	670 216
Beräknat revisionsarvode	8 200	7 900
Upplupna arvoden styrelse	83 460	79 950
Övriga upplupna kostnader	252 997	341 330
	1 115 392	1 355 649

Älvsjö den 2 mars 2009

Björn Andersson

Maria Andersson

Thomas Feierbach

Maud Löwenberg

Margareta Tjäder-Knutsson

Marcus Wensby

Roland Gröndal

Min revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Org Nr: 716418-6855

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf Kåpan nr 272 i Stockholm

Organisationsnummer 716418-6855

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Kåpan nr 272 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. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred 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 att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mit 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen 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 redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verksamhetsplan 2009

Administrativ och ekonomisk förvaltning

Föreningen har omförhandlat och förnyat avtalet med HSB Stockholm om ekonomisk förvaltning. Föreningen har även upphandlat en konsulttjänst från HSB Stockholm vilket innebär att vår tidigare administrative förvaltare även i framtiden kommer att medverka vid olika projekt, speciellt kan nämnas värmepumpen och garaget

Mark/Miljö

Föreningen har numera avtal med AB Hus- & Villaträdgårdar om markförvaltning och snöröjning.

Under 2009 kommer minst två marksynsmöten hållas precis som tidigare, en gång på våren och en gång på hösten.

Fastighetsförvaltning

Vi har under 2008 fått både en del frågor och synpunkter om våra hissar. Vi har därför gjort en genomgång av hissarna och då funnit att en del av hissarna har ett stort reparationsbehov. Därför kommer en stor och mycket viktig åtgärd att startas upp under 2009 och slutföras under 2010. Vi kommer att reparera och bygga om alla nio hissar i föreningen. Beställningen är lagd hos Schindler och arbetet kommer att påbörjas under maj 2009. Under 2009 kommer fem hissar att åtgärdas och under 2010 de resterande fyra. Efter reparation och ombyggnaden av hissarna kommer de att uppfylla alla de standarder och krav som finns för hissar idag.

Styrelsen kommer självklart också att fortsätta med arbetet att få en godkänd och brukbar värmepump.

Fritid/Lokaler

En punkt som länge funnits på önskelistan har varit att rusta upp och förse lokalalen med ett riktigt kök. När detta dokument läses så har förmodligen redan en del av medlemmarna kunnat konstatera att lokalen har genomgått en större ombyggnad och reparation. Numera finns det ett riktigt kök med diskmaskin.

Information/IT

Brf Kåpans hemsida, www.brfkapan.se, sköts av Björn Andersson. På hemsidan finns information om hur föreningen fungerar i stort som smått.

Informationsbladet Kåpan Nytt lämnas till varje medlem varje kvartal. Bladet anslås även i portarna. Vid större händelser, alternativt när det behöver komma ut information snabbare än enligt normal utgivnings schema kommer ett så kallat "Kåpan Nytt – Extra" att delas ut som då bara behandlar det aktuella ämnet.

Precis som tidigare kommer det inför varje styrelsemöte hållas öppet hus mellan 18.30-19.00, i styrelserummet. Några ur styrelsen kommer alltid att finnas på plats för att svara på frågor, ta emot synpunkter eller diskutera något angeläget. Datum för styrelsemötena finns på hemsidan och i Kåpan Nytt.

Garage/Trafik

Under 2009 har vi som mål att slutföra de förhandlingar med Temaplan som startades 2007 angående garage. Temaplan är förvaltare åt PMS Asset AB som är ägare av garaget.

BRF Kupan och Kåpan är överens om att det råder parkeringsförbud på våra innergårdar samt i portaler. Vi för också diskussioner om att anlita ett parkeringsbolag som övervakar att parkeringsförbudet efterlevs och om så inte är fallet bötfäller respektive fordon.

Ekonomi

Föreningen föreslår ingen förändring av årsavgiften för lägenheterna.

Styrelsen föreslår en höjning av arvodet för styrelse och revisorer från dagens 1,5 basbelopp till 2 basbelopp (sociala avgifter tillkommer). Främsta orsaken till föreslagen höjning är att få en marknads anpassning av arvodet till rådande nivåer. Det nya arvodet förslås få en fördelning om 1,8 basbelopp till styrelsen och 0,2 basbelopp till revisorer.

Styrelsen föreslår ett extra arvode till ekonomiansvarig om 1 000:- per månad utöver ordinarie arvode (sociala avgifter tillkommer).

Budget för 2009**Intäkter**

Årsavgifter	6 489 000	
Hyror	882 000	
El, övriga intäkter	631 000	8 002 000

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård, sophämtning	370 000	
Reparationer, löpande underhåll	480 000	
Planerat underhåll: Hissar	1 300 000	
Övrigt	450 000	
El	836 000	
Uppvärmning, vatten	1 200 000	
Sophämtning	75 000	
Fastighetsförsäkring	48 000	
Tomträttsavgäld	382 000	
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	200 000	
Kabel-TV, datakommunikation	282 000	
Förvaltningsarvoden	170 000	
Övriga driftskostnader	408 000	
Avskrivningar	414 000	-6 615 000

Ränteintäkter, räntekostnader **-1 817 000**

Resultat -430 000

Resultatet är före överföring till - och uttag ur, yttre underhållsfond.

Brf Kåpan**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.

Ombuden 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.....

Bostadsrättsinnehavarens egenhändiga namnteckning:

.....

/Namnförtydligande/.....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

(denna sida har medvetet lämnats blank)

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse:

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten (kallas ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Den tar upp väsentliga händelser under räkenskapsåret, men också viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång. Styrelsen ska här också ge sin syn på verksamheten för de kommande åren.

Förvaltningsberättelsen redovisar också ett antal faktauppgifter, såsom styrelsesammansättning, antal medlemmar, antal lägenhetsöverlåtelser med mera.

Den ekonomiska redovisningen 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 ett så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kostnader (inklusive avsättningar till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efterförslag 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 till exempel kontanter och andra likvida medel.

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

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastigheter med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas 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 allkonto och andra likvida medel

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala inom ett år, till exempel leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel 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 skal 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 bostadsräters tillgodohavanden. Fondens fördelningar på respektive lägenhet framgår av den avspecifikationsom följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld.

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