

Kallelse till föreningsstämma

Datum: Måndag 18 maj 2009
Tidpunkt: kl. 19.00
Lokal: Gemensamhets lokalen

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
18. Stämmans avslutande

Solna 27 Mars 2009

STYRELSEN
BOSTADSFÖRENINGEN HSB:S MÄSTER SIMON 256

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
HSB:s Brf Mäster Simon 256

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-01-10.
Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 1993-04-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Fastighetsreglering och anläggningsförrättning berörande Majhill 8 mfl.. Föreningens andel är 35%. Samfälligheten förvaltar gård och vissa gemensamma utrymmen.

Fakta om vår fastighet
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majhill 8	1988	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1987 - 1988 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar.
Fastighetens värdeår är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1910 kvadratmeter, varav 1869 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 41 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

2 rok	3 rok	4 rok
2	1	18

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
kontor	41	f rom 070801

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetslokal	**ev. kommentar**
Gemensamhetslokal	Ägs tillsammans med Brf Majhill

Byggnadens tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2037.
Underhållsplanen uppdaterades årligen.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	**År**	**Kommentar**
Vissa målningsarbeten i gemensamma utrymmen	2006-2007	Ny golvmatta samt ommålning på nedre plan/tvättstuga på Galoppvägen 2

Förvaltning
Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:
- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:
- Teknisk förvaltning - Styrelsen Mäster Simon

Övriga avtal
Föreningen har Bredband-uppkoppling via Bredbandsbolaget och ComHem.

Medlemmar
Antalet medlemslägenheter i föreningen är 21 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av: köpare.

Styrelsen
Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ann-Louise Sirikwun Rolf	Ledamot
Norbert Waldemar Andersson	Ledamot
Kent Åke Tomas Hansson	Ledamot
Gun Ingela Bäckström	Ledamot
Lars-Åke Valter Engström	Ledamot
Mats Erik Sjöberg	Suppleant
Björn Sven Kåge Jonsson	Suppleant
Åsa Birgitta Johansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Gun Ingela Bäckström
Lars-Åke Valter Engström
Björn Sven Kåge Jonsson

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Leif Andersson	BoRevision	Ordinarie Extern
Eva Mattson	Ur Mäster Simon	Ordinarie Intern
Tarja Joona	Mäster Simon	Suppleant Intern

Valberedning
Ulf Björkman sammankallande
Rigmor Engström

Stämmor
Ordinarie 2008-05-19

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten
Under det gågna året har inga större byggnadstekniska åtgärder vidtagits. Utöver kompletterande asfalteringar på parkeringen och sanering efter 5 st klotterattacker har endast förebyggande åtgärder gjorts. Genom medlemsarbete såsom 2 st gårdsstädningar och allmän trädgårdsskötsel och gräsklippning samt trappstädning och vissa andra uppgifter, har vi återigen lyckats undgå avgiftshöjning.
Årets gårdsfest i samband med föreningens 20-årsjubileum hölls i augusti och var som vanligt trivsam.
Styrelsen har under det gågna året , vid behov, informerat medlemmarna om aktuella händelser genom info.bladet "Mäster Simon informerar."

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten
Några väsentliga underhållsarbeten är inte planerade eller av nöden under 2009.

Föreningens ekonomi
Månadsavgifterna har sedan år 1999 varit stabila bland annat genom en stabil ränteutveckling. År 2006 kunde vi dessutom sänka avgifterna med ca 8 %.Till stor del beror avgifternas stabilitet på medlemmarnas deltagande med t.ex trappstädningen, trädgårdsstädningen samt aktsamhet om föreningens hus och inventarier. Styrelsens arbete med den tekniska förvaltningen och vissa reparationer
är också en stor besparing. Sammantaget kan man bedöma de åtgärderna till i snitt
700:-/månaden per lägenhet.

Styrelsen har beslutat att avsätta 70 000 kr till den yttre reparationsfonden.

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	**2008**	**2007**	**2006**	**2005**
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	771	784	808	881
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 763	7 822	7 882	7 926
Elkostnad/kvm totalyta	27	24	23	25
Värmekostnad/kvm totalyta	94	99	89	89
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	18	21	15

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	286 021
balanserad vinst	442 440
	728 461
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs	**728 461**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING **1 JANUARI - 31 DECEMBER**		**2008**	**2007**
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 533 766	1 551 459
Övriga rörelseintäkter		38 060	0
		1 571 826	**1 551 459**
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-34 724	-43 517
Reparationer		-13 276	-43 229
Periodiskt underhåll		-38 188	-37 250
Taxebundna kostnader		-284 799	-288 495
Övriga driftskostnader		-36 885	-81 162
Fastighetsskatt		-29 010	-78 210
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-83 496	-91 993
Personalkostnader		-21 705	0
Avskrivningar		-57 735	-45 143
		-599 818	**-708 999**
RÖRELSERESULTAT		**972 008**	**842 460**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		21 063	13 987
Räntekostnader		-707 049	-737 305
		-685 987	**-723 318**
ÅRETS RESULTAT		**286 021**	**119 142**

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	17 930 202	17 987 937
		17 930 202	**17 987 937**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 800	2 800
Insats HSB		500	500
		3 300	**3 300**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**17 933 502**	**17 991 237**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		3 066	13 387
Övriga fordringar		1 885	4 509
Förutbetalda kostnader	Not 4	22 357	20 804
		27 308	**38 700**
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		754 850	384 611
SBC klientmedel i SHB		535 814	609 794
		1 290 664	**994 405**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 317 972**	**1 033 105**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 251 474**	**19 024 342**

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		2 903 007	2 903 007
Fond för yttre underhåll	Not 6	741 852	671 852
		3 644 859	**3 574 859**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		442 440	393 297
Årets resultat		286 021	119 142
		728 461	**512 440**
SUMMA EGET KAPITAL		**4 373 320**	**4 087 299**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	14 396 587	14 506 687
		14 396 587	**14 506 687**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	112 500	112 500
Leverantörsskulder		66 523	14 023
Upplupna kostnader	Not 8	195 257	191 709
Förutbetalda avgifter och hyror		107 287	112 124
		481 567	**430 356**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**19 251 474**	**19 024 342**
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	16 019 000	16 019 000
Ansvarsförbindelser		**inga**	**inga**

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,52%	0,41%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 440 528	1 464 585
Hyresintäkter	93 238	86 874
	1 533 766	**1 551 459**
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl beställn	4 708	3 486
Snöröjning/sandning	0	10 172
Städning entreprenad	9 938	14 063
Sotning	4 035	0
Hissbesiktning	5 168	1 833
Bevakning	4 007	3 608
Gård	1 034	4 848
Serviceavtal	5 595	0
Hiss	0	3 366
Förbrukningsmateriel	240	2 142
	34 724	**43 517**

14

Reparationer		
Brf Lägenheter	4 909	1 613
Tvättstuga	1 256	2 784
Lås	0	2 867
VVS	415	2 194
Ventilation	0	3 773
Hiss	1 794	28 345
Garage/parkering	4 066	0
Skador/klotter/skadegörelse	836	1 653
	13 276	**43 229**
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	28 563	37 250
Mark/gård/utemiljö	9 625	0
	38 188	**37 250**
Taxebundna kostnader		
El	51 531	46 746
Värme	178 805	189 109
Vatten	35 035	34 621
Sophämtning/renhållning	19 428	17 191
Renhållning	0	828
	284 799	**288 495**
Övriga driftskostnader		
Försäkring	13 879	13 279
Självrisk	0	45 599
Samfällighetsavgift	5 478	5 268
Kabel-TV	17 528	17 016
	36 885	**81 162**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**29 010**	**78 210**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	13 750	14 750
Föreningskostnader	3 344	0
Styrelseomkostnader	0	9 469
Stämma	0	240
Föreningens dag	0	1 832
Förvaltningsarvode	52 380	50 946
Administration	3 826	2 468
Korttidsinventarier	3 471	1 313
Föreningsavgifter	6 725	6 725
Medlemsavgift SBC ek för	0	3 830
Övriga driftskostnader	0	420
	83 496	**91 993**

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	17 000	0
Sociala kostnader	4 705	0
	21 705	**0**

Avskrivningar		
Byggnad	57 735	45 143
	57 735	**45 143**
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	**599 818**	**708 999**

Not 3
BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	18 545 000	18 545 000
Utgående anskaffningsvärde	**18 545 000**	**18 545 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-557 063	-511 920
Årets avskrivningar enligt plan	-57 735	-45 143
Utgående avskrivning enligt plan	**-614 798**	**-557 063**
Planenligt restvärde vid årets slut	**17 930 202**	**17 987 937**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 418 000	7 418 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 106 000	16 106 000
Taxeringsvärde mark	8 475 000	8 475 000
	24 581 000	**24 581 000**
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	24 200 000	24 200 000
Lokaler	381 000	381 000
	24 581 000	**24 581 000**

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER	**2008-12-31**	**2007-12-31**
Securitas	3 844	3 474
ITK AB	3 538	3 451
Trygg-Hansa	14 975	13 879
SBC, Årsavgift	0	0
	22 357	**20 804**

Not 5
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	**Förändring under året**	**Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut**	**Belopp vid årets ingång**
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 903 007	0	0	2 903 007
Fond för yttre underhåll enligt not	741 852	70 000	0	671 852
Summa bundet eget kapital	**3 644 859**	**70 000**	**0**	**3 574 859**
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	442 440	119 143	-70 000	393 297
Årets resultat	286 021	286 021	-119 142	119 142
Summa fritt eget kapital	**728 461**	**405 164**	**-189 142**	**512 440**
Summa eget kapital	**4 373 320**	**475 164**	**-189 142**	**4 087 299**

	2008	2007
Not 6		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	**671 852**	**639 102**
Reservering enligt stadgar	70 000	70 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-37 250
Vid årets slut	**741 852**	**671 852**

Not 7 **SKULDER TILL KREDITINSTITUT**	**Räntesats** **2008-12-31**	**Belopp** **2008-12-31**	**Belopp** **2007-12-31**	**Villkors-** **ändringsdag**
Stadshypotek AB	5,38 %	3 750 000	3 750 000	2011-04-30
Stadshypotek AB	3,20 %	3 618 750	3 656 250	2009-06-30
Stadshypotek AB	6,27 %	3 665 625	3 703 125	Rörlig
Stadshypotek AB	4,90 %	3 474 712	3 509 812	2010-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		**14 509 087**	**14 619 187**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-112 500	-112 500	
		14 396 587	**14 506 687**	

Not 8 **UPPLUPNA KOSTNADER**	**2008-12-31**	**2007-12-31**
Uppl kostnad El	3 833	3 797
Uppl kostnad Värme	40 050	51 273
Uppl kostnad Extern revisor	14 500	15 000
Upplupna räntekostnader	111 553	114 919
Bankavgift, SHB	0	288
Uppl kostnad Städning	2 813	0
Uppl kostnad hissbesiktning	803	0
Uppl kostnad vatten	0	6 432
Arvoden	17 000	0
Sociala avgifter	4 705	0
	195 257	**191 709**

Solna den 8/4 2009

Norbert Waldemar Andersson
Ledamot

Gun Ingela Bäckström
Ledamot

Lars-Åke Valter Engström
Ledamot

Kent Åke Tomas Hansson
Ledamot

Ann-Louise Sirikwun Rolf
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2009

Leif Andersson
Extern revisor

Eva Mattson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Mäster Simon nr 256 i Solna

Org.nr 716417-9868

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Mäster Simon nr 256 i Solna för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

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

Stockholm den 28 april 2009

Leif Andersson
BoRevision AB

Eva Mattsson
Av föreningen vald revisor

Om ombud, fullmakt mm

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.

sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

FULLMAKT

för

_____

att vid föreningsstämman den _____ / _____ 20_____ föra min talan och utöva min

_____

_____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____