



Org Nr: 769612-1271

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna

Org.nr: 769612-1271

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31



## Årsredovisning

För HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna, orgnr 769612-1271.

Styrelsen för BRF Röda Kvarn i Solna får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2010 – 31 december 2010

### Förvaltningsberättelsen

Föreningen bildades den 15 januari 2005 och registrerades den 14 februari 2005. Föreningen bildades i syfte att äga och förvalta fastigheten Filmstaden 21 i Gamla Filmstaden, Solna kommun. Bostadsrättsföreningen innehåller 69 lägenheter i loftgångshus fördelade på 5 våningar + källare och 2 trappuppgångar samt 4 uthyrningslokaler.

### Medlemmar


Vid årets utgång utgjordes föreningen av 109 boende medlemmar samt 1 övrig medlem. Det har under året skett 9 överfåtelser.

### Styrelse

Bostadsrättsföreningens styrelse har haft följande sammansättning under året:

Ordförande	Eva Tjernberg
Ledamot	Andreas Jonsson
Ledamot	Daniel Klasson
Ledamot	Gunilla Andersson
Ledamot	Eva Hofberg (HSB)
Suppleant	Birgitta Axner
Suppleant	Sanjeewa Withana (tom 2010-10-11)
Suppleant	Sandra Pettersson (from 2010-10-12)

### Firmatecknare

Föreningen tecknas av Eva Tjernberg, Daniel Klasson, Andreas Jonsson och Gunilla Andersson, två i förening. 

## **Revisorer**

Revisorer har varit Christer Schön med Ercan Aziman som suppleant, valda av bostadsrättsföreningen, samt en revisor hos BoRevision AB, utsedd av HSB:s Riksförbund.

## **Sammanträden**

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden. Den 5 maj hölls ordinarie föreningsstämma.

## **Samarbetskommitté**

Under verksamhetsåret har följande personer ingått i Samarbetskommittén: Riitta Waldner som varit sammankallande, Rune Lundkvist, Birgitta Lönnberg, Teddie Hellsen och Anders Samuelsson.

Under året har gårdsaktiviteter ordnats vid 2 tillfällen; dels en Vårfest i maj och dels en Glöggfest i december.

## **Valberedning**


I valberedningen har Olof Söderberg, Tusca Sepp Norda och Pia Holmstedt ingått.

## **Produktionen**

Föreningen är bildad för att svara för en del av byggnationen i Gamla Filmstaden som är beläget vid Näckrosens tunnelbanestation i Solna kommun. Gamla Filmstaden var under en stor del av nittonhundratalet Sveriges motsvarighet till Hollywood men filmproduktionen flyttades ut från området under 1970-talet. Numera är dock SF tillbaka i Gamla Filmstaden och dess huvudkontor är beläget här med ca 300 anställda. Därtill har beretts plats för småföretag i såväl nya som gamla byggnader. Visionen har varit att bygga en bro mellan historia och framtid i svensk filmproduktion.

Gamla Filmstaden är ett samarbetsprojekt mellan HSB Stockholm och Skanska Nya Hem och dessa två aktörer bildade ett kommanditbolag för att sköta produktionen – Gamla Filmstaden Exploaterings KB.

## **Samfällighetsförening**

Bostadsrättsföreningen ingår i en samfällighetsförening som förvaltar två gemensamhetsanläggningar. Filmstaden Ga:1 omfattar fem garage med tillhörande ramper och portar. Filmstaden Ga:2 omfattar följande anordningar: 

- Grönområden
- Vägar
- Belysning
- Parkeringsplatser på mark
- Kanaliseringsrör för data- och telekommunikation
- Ledningar för vatten från Solna Vattens förbindelsepunkt i fastighetsgräns för Filmstaden 15 till respektive avstyckad fastighetsgräns, spillvatten, dagvatten med tillhörande fördröjningsmagasin.

### **Fastighetsförsäkring**

Inför första inflyttning tecknades fastighetsförsäkring med HSB Försäkrings AB. Denna försäkring innehåller även Bostadsrättstillägg vilket innebär att enskild bostadsrättsinnehavare inte behöver ha det tillägget i sin egen hemförsäkring.

### **Förvaltningsavtal**

Bostadsrättsföreningen har tecknat avtal med HSB om förvaltning. Det avtalet omfattar även administrativ och ekonomisk förvaltning.

### **Ekonomi**

Brf Röda Kvarn visar för verksamhetsåret 2010 ett negativt resultat på kr 178 769 vilket framgår av bilagda Årsredovisning.

Föreningen har i bokslutet belastats med skatt på kr 161 197 på de ränteinkomster som härrör sig från de sk swap-lånen åren 2007-2009. Bakgrunden till beskattningen är att Skatteverket gjort bedömningen att en ränteswap skall behandlas som ett fristående finansiellt instrument. Att syftet med ränteswap hos föreningen är att säkra föreningens räntekostnader för lån i fastigheten föranleder, enligt Skatteverket, ingen annan bedömning.


Föreningens skattemässiga underskott hänförligt till kostnadsräntor på swap-lånen under samma period uppgår till kr 2 771 559.

### **Aktuella och kommande händelser 2011**

Föreningen har sagt upp markavtalet med HSB Mark, som sköter vår gård och de mindre gräsytor som finns utanför fastigheten, och håller fn på med upphandling av nytt avtal.

Energideklaration har under februari månad genomförts för föreningen. Utfallet av den finns uppsatt på vår anslagstavla.

Under våren/sommaren kommer vi påbörja arbetet med att ta fram en underhållsplan för fastigheten.

Årsavgifterna höjs med 4 % från 1/1 2011. 

## Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 049 097
Årets resultat	<u>-178 769</u>
	870 328

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond	0
Överföring till fond enl ek plan	169 000
Balanserat resultat	<u>701 328</u>
	870 328

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- & balansräkning med tillhörande tilläggsupplysning. *mw*

**HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna**

		<b>2010-01-01</b>	<b>2009-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>4 693 858</b>	<b>4 634 948</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 874 651	-1 718 821
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-105 795	-85 696
Avskrivningar	Not 3	-365 514	-357 804
Summa fastighetskostnader		-2 345 960	-2 162 321
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 347 898</b>	<b>2 472 627</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	2 223	12 455
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 367 693	-2 312 827
Summa finansiella poster		-2 365 470	-2 300 372
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>-17 572</b>	<b>172 255</b>
Inkomstskatt		-161 197	-5 956
<b>Årets resultat</b>		<b>-178 769</b>	<b>166 299</b>

MN

**HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna**

<b>Balansräkning</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	130 109 801	130 475 315
Mark och markanläggningar	Not 7	<u>55 000 000</u>	<u>55 000 000</u>
		185 109 801	185 475 315
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>185 110 301</u>	<u>185 475 815</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		46	2 174
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 156 787	651 281
Övriga fordringar	Not 9	42 716	26 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>159 837</u>	<u>257 248</u>
		1 359 386	937 404
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	500 000
Kassa och bank	Not 12	7 208	8 127
Summa omsättningstillgångar		<u>1 366 595</u>	<u>1 445 531</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>186 476 896</u></b>	<b><u>186 921 346</u></b> <i>mn</i>



**HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna****Balansräkning** **2010-12-31**    **2009-12-31****Eget kapital och skulder**

		2010-12-31	2009-12-31
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		124 772 000	124 772 000
Underhållsfond		329 099	162 800
		<u>125 101 099</u>	<u>124 934 800</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 049 097	1 049 097
Årets resultat		-178 769	166 299
		<u>870 328</u>	<u>1 215 397</u>
Summa eget kapital		<u>125 971 428</u>	<u>126 150 197</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	59 062 780	59 166 520
Leverantörsskulder		149 473	94 267
Skatteskulder		183 666	59 949
Övriga skulder	Not 15	41 880	26 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 067 669	1 424 196
Summa skulder		<u>60 505 468</u>	<u>60 771 149</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>186 476 896</u></b>	<b><u>186 921 346</u></b>

**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	64 966 000	64 966 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	64 966 000	64 966 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga  
MN

**HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2010-01-01 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 2009-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-17 572	172 255
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	365 514	357 804
Inkomstskatt	-161 197	-5 956
Kassaflöde från löpande verksamhet	186 745	524 103
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	583 524	-135 340
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-161 942	-531 028
Kassaflöde från löpande verksamhet	608 327	-142 265
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-988 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-988 000
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-103 740	-603 740
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-103 740	-603 740
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>504 587</b>	<b>-1 734 005</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>659 408</b>	<b>2 393 413</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 163 996</b>	<b>659 408</b>

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



## HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna

### Redovisningsprinciper m.m.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 20 år.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition. Minimivisättning regleras i stadgarna.

### 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 uppgår vid utgången av räkenskapsåret till 2 771 559 kr.

### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden förtroendevalda	64 200	63 000
Sociala kostnader	21 428	21 000
	<u>85 628</u>	<u>84 000</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	4 000	12 000
<b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>		
Konferens	0	4 725
	<u>0</u>	<u>4 725</u>
<b>Totalt</b>	<b>89 628</b>	<b>100 725</b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

mn

**HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna**

<b>Noter</b>	<b>2010-01-01 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 2009-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 006 764	3 672 867
Hyror	542 486	554 584
Övriga intäkter	76 674	53 494
Elintäkt från Samfälligheten för garaget	67 968	0
Resultatfördelning Samfällighet	0	88 108
Återförd beräkning vatten 2007-2008	0	265 895
Bruttoomsättning	<u>4 693 892</u>	<u>4 634 948</u>
Hysesförluster	-34	0
	<b>4 693 858</b>	<b>4 634 948</b>
<b>Not 2    Drift</b>		
Personalkostnader	89 628	100 725
Fastighetskötsel och lokalvård	305 166	227 328
Reparationer	136 614	70 095
* El	67 485	47 021
Uppvärmning	570 457	512 758
Vatten	100 553	191 110
Sophämtning	128 548	124 708
Fastighetsförsäkring	39 341	38 237
Kabel-TV	59 774	58 940
Övriga avgifter	142 273	126 500
Förvaltningsarvoden	146 953	145 072
Övriga driftskostnader	87 857	76 327
	<u>1 874 651</u>	<u>1 718 821</u>
Intäkt från Samfälligheten för garage redovisas i Not 1 för 2010		
<b>Not 3    Avskrivningar</b>		
Byggnader	316 114	308 404
Om- och tillbyggnad	49 400	49 400
	<u>365 514</u>	<u>357 804</u>
<b>Not 4    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 435	5 412
Ränteintäkter skattekonto	85	0
Specialinlåning	0	2 151
Övriga ränteintäkter	703	4 892
	<u>2 223</u>	<u>12 455</u>
<b>Not 5    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	895 995	1 322 634
Erhållna räntebidrag	-158 063	-225 809
Ränteswap kostnader	1 627 820	1 214 279
Övriga räntekostnader	1 941	1 723
	<u>2 367 693</u>	<u>2 312 827</u>

MN



**HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna**

<b>Noter</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	131 134 000	130 146 000
Årets investeringar	0	988 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 134 000	131 134 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-658 685	-300 881
Årets avskrivningar	-365 514	-357 804
Utgående avskrivningar	-1 024 199	-658 685
<b>Bokfört värde</b>	<b>130 109 801</b>	<b>130 475 315</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	75 400 000	80 551 000
Mark	25 778 000	23 383 000
Garage 11,5% av 15 915 000 för 2010	1 830 225	1 459 580
	103 008 225	105 393 580
<b>Not 7 Mark och markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde mark	55 000 000	55 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 000 000	55 000 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>55 000 000</b>	<b>55 000 000</b>
<b>Not 8 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	42 716	720
Övriga fordringar	0	25 981
	<b>42 716</b>	<b>26 701</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	16 640	17 939
Com Hem	15 690	14 735
HSB Försäkring	39 342	39 341
Filmstadens Samfällighetsförening	67 968	156 179
Upplupet räntebidrag	20 197	28 854
Upplupen ränta specialinlåning	0	200
	<b>159 837</b>	<b>257 248</b>
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	0	500 000
	<b>0</b>	<b>500 000</b>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handkassa	5 000	5 000
Nordea	2 208	3 127
	<b>7 208</b>	<b>8 127</b>

MN

**HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna**Noter 2010-12-31    2009-12-31**Not 13    Förändring av eget kapital**

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	124 772 000	162 800	1 049 097	166 299
Vinstdisp enl. stämmobeslut		166 299	0	-166 299
Årets resultat				-178 769
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>124 772 000</b>	<b>329 099</b>	<b>1 049 097</b>	<b>-178 769</b>

**Not 14    Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788522629	2,17%	3-månaders	16 900 000	0
Nordea Hypotek	39788522645	2,17%	3-månaders	16 900 000	0
Nordea Hypotek	39788550215	1,88%	3-månaders	19 500 000	0
Nordea Hypotek	39788552773	2,51%	rörligt	5 762 780	603 740
				<b>59 062 780</b>	<b>603 740</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 58 459 040Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 56 044 080

De rörliga lånen i Nordea

(Nominellt belopp per 31 december 16 900 000 kr) har ränteswapats till bundna räntan 3,59% förfaller 5 juni 2019

(Nominellt belopp per 31 december 19 500 000 kr) har ränteswapats till bundna räntan 3,77% förfaller 4 juli 2017

(Nominellt belopp per 31 december 16 900 000 kr) har ränteswapats till bundna räntan 4,01% förfaller 3 sept 2013

**Not 15    Övriga kortfristiga skulder**

Moms	41 880	26 217
	<b>41 880</b>	<b>26 217</b>

**Not 16    Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	229 920	135 320
Förutbetalda hyror och avgifter	423 151	414 414
Räntekostnader Swap	168 651	93 589
Norr Energi fjärrvärme	87 513	115 088
Vattenfall	3 374	12 720
HSB Stockholm	8 759	29 358
Filmstadens Samfällighet förnyelsefond	30 315	30 315
G:a Filmstadens Exploatering KB	0	494 000
Upplupna Arvoden	64 000	67 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	21 428	21 000
Solstigen Bygg	14 233	0
Övriga upplupna kostnader	16 325	11 392
	<b>1 067 669</b>	<b>1 424 196</b>

KW



**HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna**

**Noter**

**2010-12-31 2009-12-31**

Stockholm, den 4/4-2011

  
Andreas Jonsson

  
Daniel Klasson

  
Eva Hofberg

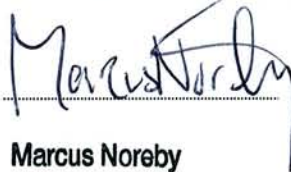
  
Eva Tjernberg

  
Gunilla Andersson

Vår revisionsberättelse har 2011-04-26 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



**Marcus Noreby**  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna

Organisationsnummer 769612-1271

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd 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 26 april 2011

Av föreningen vald revisor

**Marcus Noreby**  
BoRevision AB

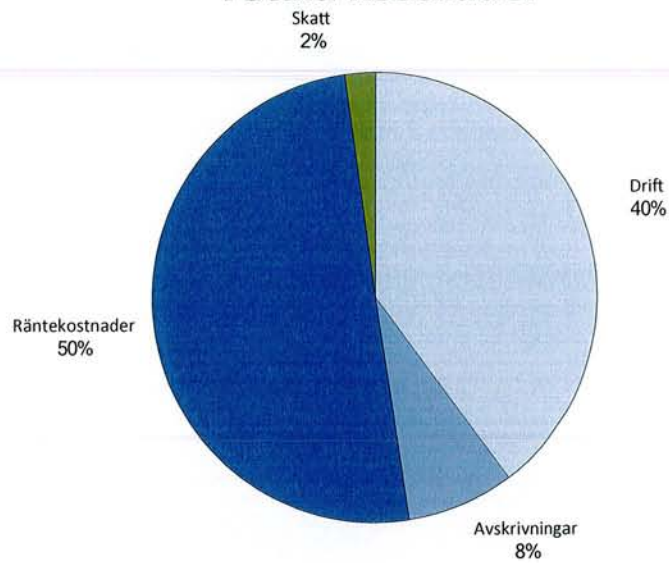
Av HSB Riksförbund utsedd revisor





## HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader

