

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB brf Hagen i Sollentuna

Org.nr: 714800-2814

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Ridhästen 121 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1974. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 30 988 m². Taxeringsvärdet är 83 614 tkr, varav byggnadsvärdet är 58 358 tkr och markvärdet 25 256 tkr.

Fastigheterna var 2011 fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	164	10 065
Lokaler (inkl. förråd)	20	368

Samfällighet

Brf Hagen ingår i Ridhästens Samfällighetsförening, vilket innebär att vi räknas som en fastighet inom Samfälligheten och bidrar med 44.6% av kostnaderna till skötseln av vår gemensamhetsanläggning.

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm - teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Förvaltare har varit Kent Thelin.
- HSB Norra Stor-Stockholm - Administrativ förvaltning
- Städpulsen AB - Trappstädning

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Anulina Svensson	Ordförande (Avgick 2011-08-25)
Thomas Grafström	Vice ordförande (Tillträdde som ordförande)
Bo Nyström	Sekreterare
Elisabeth Pee	
Alexander Savic	Ekonomiansvarig (Avgick 2011-11-09)
Gunder Eriksson	Fastighetsansvarig

Gunnar Ljungqvist HSB representant

Styrelsesuppleanter

Magnus Norell
Ingeli Gidgård
Sofie Eriksson (Tillträdde som ordinarie ledamot och vice ordförande)
Anders Apelgren (Tillträdde som ordinarie ledamot)

Ledamöter vars mandattid går ut

Bo Nyström
Elisabeth Pee
Gunder Eriksson

Suppleanter vars mandattid går ut

Ingeli Gidgård
Magnus Norell

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Bo Nyström, Thomas Grafström, Elisabeth Pee, Anulina Svensson (Avgick 2011-08-25), två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Ann-Katrin Rattleff-Nielsen

Revisorsuppleant

Bror Karlsson

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

Valberedning

Bo Wahlgren

Sammanställande

Ulla Remell

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie

Thomas Grafström

Bo Nyström

Suppleant

Elisabeth Pee

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, tkr	6 776	7 257	7 120	6 948	6 728
Rörelseresultat, tkr	- 39	622	708	722	646
Årets resultat, tkr	- 576	113	160	109	97
Balansomslutning, tkr	23 771	26 468	26 500	26 767	26 828
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,10	0,18	0,23	0,18	0,07
Fond för yttre underhåll, tkr	8 294	8 255	7 151	5 999	4 967
Belåning, kr/kvm	1 304	1 523	1 543	1 582	1 622
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	659	701	681	654	645

Resultatet för 2011 är -576 tkr. De enskilt största kostnadsposterna är el (875 tkr), värme (1 137 tkr) och avskrivningar (1 351 tkr).

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt.

Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 2011-05-12. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 183 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2011 hållit 14 st. protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2011 har installation för enhetsmätning av el slutförts i fastigheterna. Städavtalet med Städpulsen AB har sagts upp och den nya entreprenaden kommer bli AMK Städservice AB
Stampolning har utförts i samtliga lägenheter.
Nya ventilationsfläktar på taket har installerats.
Hängränorna har rengjorts.

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår år 2011 till 659/m².

Överlåtelser

Av föreningens 164 bostadslägenheter har 9 st. överlåtit under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 21 st. Andrahandsuthyrning under året var 5 st.

Medlemsinformation

Styrelsen har utkommit med minst 6 informationsblad under verksamhetsåret.
Under 2012 är det planerat att arbeta med energibesparande åtgärder. Planeringen av fönsterbyte har fortlöpt under 2011 och kommer att fortsätta 2012.

Nytt elavtal har tecknats med Eon där elen kommer uteslutande från vattenkraft.

Försäljning av mark till enskilda i Ridhästen fortsätter, det är 16 st som förbundit sig att köpa mark.

Garanti för ett tryggt boende

Under 2010 har styrelsen i Brf Hagen certifierat sig. HSB Certifiering är ett system för att kvalitetssäkra bostadsrättsföreningar och garantera att styrelsen är kunnig och arbetar seriöst för att förvalta fastigheten på bästa sätt.

Certifierade föreningar visar inte bara vad de har gjort i sin årsredovisning, de gör även en verksamhetsplan som beskriver hur framtiden kommer att se ut. För en certifiering krävs en plan för de kommande fem åren, både för ekonomi och för underhåll. Styrelsen förbinder sig också att informera sina medlemmar om hur föreningen sköts så alla får den information de behöver för att kunna överblicka sitt boende framöver. Mer information finns i verksamhetsplaneringen som bifogas efter revisionsberättelsen.

Framtida utveckling

Budget för 2012

Budgeten visar på ett positivt resultatutfall efter finansiella poster på 154 tkr. Planerat underhåll är budgeterat till 81 tkr 2012.

Årsavgifterna höjdes med 6 % för bostadsrätterna detta med anledning av kostnadsökningar och framtida förväntade underhåll och investeringar. Övriga lokaler och förråd höjdes avgiften med 3 %.

Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen. Under året har ny underhållsplan arbetats fram. Planen är ett levande dokument som årligen ska revideras.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	114 857
Årets resultat	-575 820
	<hr/>
	-460 963

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-460 963
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	150 115
Överföring till fond för yttre underhåll enligt budget	-487 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/>
	-797 848

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2011-12-31	8 293 827
Årets förändring enligt ovanstående disposition	336 885
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2012	<hr/>
	8 630 712

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

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	6 776 446	7 257 132
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-5 093 187	-4 952 153
Planerat underhåll		-150 115	-198 066
Fastighetsskatt		-220 970	-216 845
Avskrivningar	Not 3	<u>-1 351 328</u>	<u>-1 268 096</u>
Summa fastighetskostnader		-6 815 600	-6 635 160
Rörelseresultat		-39 154	621 972
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	5 338	14 035
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-542 004</u>	<u>-523 006</u>
Summa finansiella poster		-536 666	-508 971
Årets resultat		-575 820	113 001

Balansräkning

2011-12-31

2010-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	15 615 455	15 864 661
Mark		4 921 554	4 921 554
Pågående byggnation	Not 7	0	666 175
		<u>20 537 009</u>	<u>21 452 390</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	113 672	113 672
Summa anläggningstillgångar		<u>20 650 681</u>	<u>21 566 062</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		53 752	13 194
Avräkningskonto HSB		2 947 398	3 749 807
Övriga fordringar	Not 9	10 990	6 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	102 912	256 086
		<u>3 115 052</u>	<u>4 025 831</u>

Kassa och bank	Not 11	5 555	875 958
----------------	--------	-------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>3 120 607</u>	<u>4 901 789</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

23 771 288 26 467 851

Balansräkning

2011-12-31

2010-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

1 373 900

1 373 900

Fond för yttre underhåll

8 293 827

8 254 893

9 667 727

9 628 793

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

114 857

40 789

Årets resultat

-575 820

113 001

-460 963

153 791

Summa eget kapital

9 206 764

9 782 584

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

12 921 873

15 125 304

12 921 873

15 125 304

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

203 440

203 440

Leverantörsskulder

606 521

346 395

Skatteskulder

0

5 735

Fond för inre underhåll

143 217

143 217

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

2 083

3 532

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

687 391

857 645

1 642 652

1 559 964

Summa skulder

14 564 525

16 685 268

Summa eget kapital och skulder

23 771 288

26 467 851

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 17

18 473 000

18 473 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-575 820	113 001
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>1 351 328</u>	<u>1 268 096</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	775 508	1 381 097
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	108 370	59 158
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>82 688</u>	<u>-143 656</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	966 566	1 296 600
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-435 947</u>	<u>-666 175</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-435 947	-666 175
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-2 203 431</u>	<u>-1 576</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 203 431	-1 576
Årets kassaflöde	-1 672 812	628 849
Likvida medel vid årets början	<u>4 625 765</u>	<u>3 996 916</u>
Likvida medel vid årets slut	2 952 953	4 625 765
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	2 947 398	3 749 807
Kassa och bank	<u>5 555</u>	<u>875 958</u>
Summa likvida medel	2 952 953	4 625 765

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	43	2016
Ombyggnader, värmeprojekt	Rak	25	2029
Ombyggnader, fjärrvärmecent.	Rak	25	2031
Ombyggnader, enhetsmätning	Rak	15	2025

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 4 003 tkr. Därutöver erlägger föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 302 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	84 800	85 600
Mötesarvoden	37 450	22 050
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	2 925	4 811
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga arvoden och ersättningar	2 107	427
Utbildning	3 125	0
Kostnad för konferenser	0	6 250
Sociala kostnader	33 514	31 062
Summa	165 421	151 700

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter		2011-01-01	2010-01-01
		2011-12-31	2010-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	6 630 790	7 053 673
	Hysesintäkter lokaler	129 428	116 660
	Övriga intäkter	23 084	99 898
	Brutto	6 783 302	7 270 231
	Avgiftsbortfall bostäder	-235	0
	Hysesbortfall lokaler	-6 621	-13 099
		6 776 446	7 257 132
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	324 006	318 932
	Löpande underhåll	513 372	306 629
	El	875 414	716 911
	Uppvärmning	1 136 527	1 349 862
	Vatten	311 870	347 376
	Sophämtning	138 874	119 865
	Fastighetsförsäkring	70 170	66 829
	Städning	156 600	154 128
	Förvaltningskostnader	511 186	565 003
	Extern revision	11 475	19 941
	Personalkostnader	165 421	151 700
	Övrig drift	878 272	834 977
		5 093 187	4 952 153
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	620 691	610 934
	Om- och tillbyggnad	730 637	657 162
		1 351 328	1 268 096
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 679	3 225
	Ränteintäkter skattekonto	114	1
	Ränteintäkter bankkonto	2 154	10 254
	Övriga ränteintäkter	391	555
		5 338	14 035
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	541 804	522 684
	Räntekostnader skattekonto	0	2
	Övriga räntekostnader	200	320
		542 004	523 006

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	13 704 765	13 704 765
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>13 704 765</u>	<u>13 704 765</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 828 487	-9 217 553
Årets avskrivningar	<u>-620 691</u>	<u>-610 934</u>
Utgående avskrivningar	-10 449 178	-9 828 487
Bokfört värde byggnader	3 255 587	3 876 278
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	16 429 031	16 429 031
Årets investeringar	<u>1 102 122</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 531 153	16 429 031
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 440 648	-3 783 486
Årets avskrivningar	<u>-730 637</u>	<u>-657 162</u>
Utgående avskrivningar	-5 171 285	-4 440 648
Bokfört värde ombyggnader	12 359 868	11 988 383
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	15 615 455	15 864 661
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	58 000 000	58 000 000
Byggnad - lokaler	<u>358 000</u>	<u>358 000</u>
	58 358 000	58 358 000
Mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Mark - lokaler	<u>256 000</u>	<u>256 000</u>
	25 256 000	25 256 000
Taxvärde totalt	83 614 000	83 614 000
Not 7 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation, enhetsmätning el	666 175	0
Årets anskaffningar	<u>-666 175</u>	<u>666 175</u>
Bokfört värde pågående byggnation	0	666 175

Noter **2011-12-31** **2010-12-31**

Not 8	Långfristiga värdepapperinnehav m.m.		
	Aktier och fonder	113 672	113 672
		113 672	113 672

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattefordringar	702	0
	Skattekonto	2 876	2 764
	Övriga fordringar	7 412	3 980
		10 990	6 744

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Försäkring	77 187	70 170
	Kabel-Tv	25 725	24 705
	Övrigt	0	161 211
		102 912	256 086

Not 11	Kassa och bank		
	Handkassa	0	5 000
	Handelsbanken	5 555	18 712
	Swedbank	0	852 246
		5 555	875 958

Not 12	Förändring av eget kapital				
		Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	1 373 900	8 254 893	40 789	113 001
	Vinstdisp enl. stämmobeslut		38 934	74 067	-113 001
	Årets resultat				-575 820
	Belopp vid årets slut	1 373 900	8 293 827	114 856	-575 820

Not 13	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39788124275	5,90%	2012-05-16	2 836 960	83 440
	Stadshypotek	02 103164 301185	3,89%	2014-12-30	2 252 172	0
	Stadshypotek	301184	3,45%	Rörl. 90 dagar	2 251 754	0
	Stadshypotek	301186	3,45%	Rörl. 90 dagar	2 834 418	0
	Stadshypotek	433914	3,90%	2013-03-30	2 950 009	120 000
					13 125 313	203 440

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2011-12-31 12 921 873

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 108 113

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	203 440	203 440
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	510	968
Arbetsgivaravgifter	173	1 014
Övriga kortfristiga skulder	1 400	1 550
	2 083	3 532
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	562 765	508 773
Upplupna räntekostnader	60 326	81 785
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 300	267 087
	687 391	857 645
Not 17 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	18 473 000	18 473 000
Varav i eget förvar	0	0
	18 473 000	18 473 000

Sollentuna, den

Thomas Grafström

Bo Nyström

Elisabeth Pee

Gunder Eriksson

Sofie Eriksson

Anders Apelgren

Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Bror Karlsson
Av stämman vald revisorsuppleant

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hagen i Sollentuna

Organisationsnummer 714800-2814

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Hagen i Sollentuna för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hagen i Sollentuna för år 2011.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Sollentuna den / 2012

Erik Davidsson

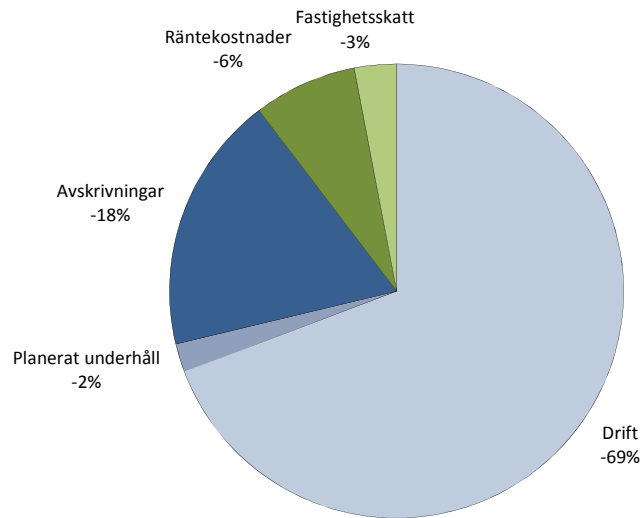
BoRevision

(Av HSB Riksförbund förordnad revisor)

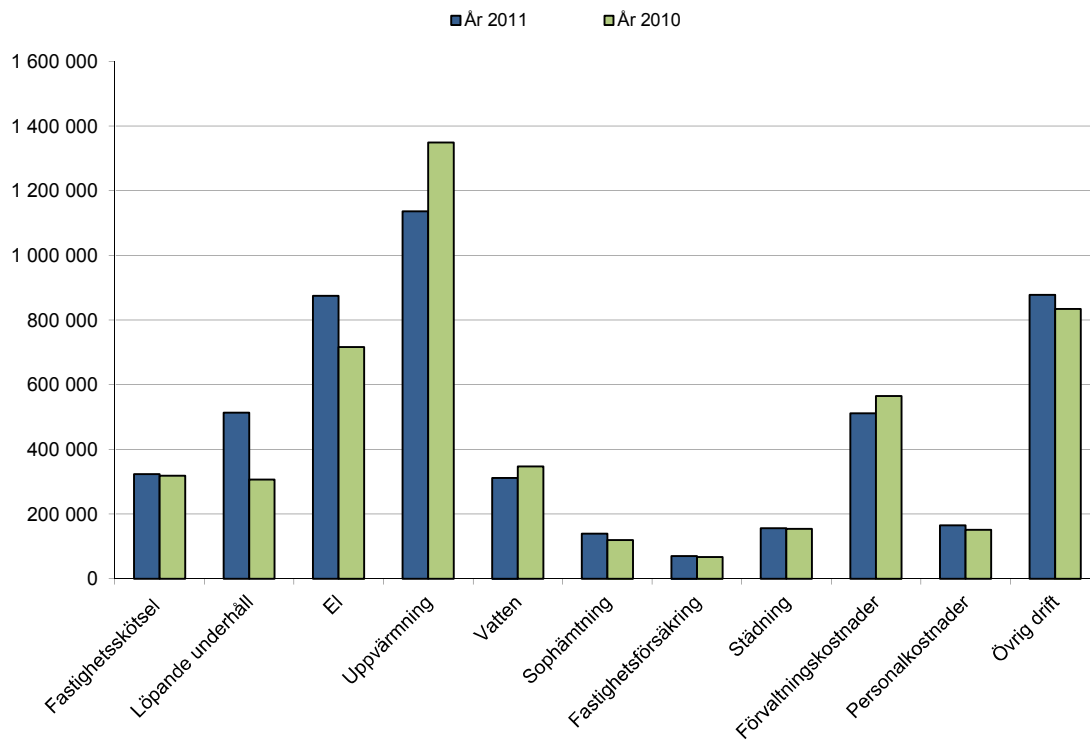
Bror Karlsson

Av föreningen vald revisorsuppleant

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Hagen i Sollentuna

År 2012-2016

Innehållsförteckning



HSB Certifiering verksamhetsplanering

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

	2012	2013	2014	2015	2016
Avgiftsförändring	6 %	6 %	6 %	6 %	6 %

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
2012	Målning trapphus, 2 st. Timotejv. 15 och 16	80.000
2012	Byte tvättmaskin 2 st	70 000
2013	Målning trapphus 2 st. Timotejv. 13 och 14	80 000
2013	Byte tvättmaskin 2 st	70 000
2014	Målning av trapphus, 2 st. Timotejv.10, 11 och 12	120 000
2014	Underhåll hissar 1 st	606 000
2014	Byte tvättmaskin 2 st.	70 000
2015	Byte av maskiner i tvättstugor 3 st.	105 000
2015	Byte av torktumlare 2 st.	66 000

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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
	Fönsterbyte	

Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträttts 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

	2012	2013	2014	2015	2016
Låneränta på lån med rörlig ränta	4,25 %	4,75 %	5,5 %	6 %	6 %

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

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2012	2013	2014	2015	2016
Hysesintäkter lokaler	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2010	2011	2012	2013	2014
Avräkningskonto HSB	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%

Underhåll och nyinvesteringar

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

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen
Planerat byte av fyra st hissar	S	Slitage

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

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Aktuell ränta	Ny bindningsform
Nordea	2 920 400	2012-05-16	5,90%	
Stadshypotek*	2 920 003	2013-03-30	3,45%	
Stadshypotek	2 834 418	rörligt	2,89%	
Stadshypotek	2 251 754	rörligt	2,89%	
Stadshypotek	2 252 172	2014-12-30	3,89%	

*Lånet har extraamorterats med 2 milj kr 2011.

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1974	164	10 065	406



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 informationsskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma hölls den 7 april 2010.

Ort och datum
Sollentuna den
Bostadsrättsförening HSB Brf Hagen i Sollentuna

Thomas Grafström
Namnförtydligande:

Elisabeth Pee
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.



HSB har tilldelat bostadsrättsföreningen

Hagen i Sollentuna

CERTIFIKAT

för att den uppfyller HSB:s krav för HSB Certifiering

Information till medlemmarna

Långsiktig underhållsplanering

Långsiktig ekonomisk planering

Styrelsens kunskaper

Certifieringsrevision

Bostadsrättsföreningen är certifierad år 2010
Certifikatet är giltigt till 30:e juni 2012

BoRevision AB

A handwritten signature in blue ink that reads 'Lena Strömbäck'.

Lena Strömbäck
av HSB Riksförbund
godkänd certifieringsrevisor

