

019

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB brf Hagen i Sollentuna

Org.nr: 714800-2814

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

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 2010 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

Kristina Jammeh	Ordförande
Fredrik Nilsson	Vice ordförande
Bo Nyström	Sekreterare
Elisabeth Pee	Ekonomiansvarig
Thomas Grafström	
Anulina Svensson	
Magnus Norell	
Gunnar Ljungqvist	HSB representant

Styrelsesuppleanter

Anders Apelgren
Ingeli Gidgård

Kent Thelin

Ledamöter vars mandattid går ut

Kristina Jammeh
Thomas Grafström

Suppleanter vars mandattid går ut

Anders Apelgren

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Kristina Jammeh, Fredrik Nilsson, Elisabeth Pee och Bo Nyström, 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

Anahid Sadath-Arehali Sammankallande

Bo Wahlgren

Ulla Remell

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie

Kristina Jammeh

Bo Nyström

Suppleant

Elisabeth Pee

Thomas Grafström

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning, tkr	7 257	7 120	6 948	6 728	6 335
Rörelseresultat, tkr	622	708	722	646	578
Årets resultat, tkr	113	160	109	97	98
Balansomslutning, tkr	26 468	26 500	26 767	26 828	27 587
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,18	0,23	0,18	0,07	0,1
Fond för yttre underhåll, tkr	8 255	7 151	5 999	4 967	4 837
Belåning, kr/kvm	1 523	1 543	1 582	1 622	1 661
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	701	681	654	645	614

Resultatet för 2010 är 113 tkr. De enskilt största kostnadsposterna är el (717 tkr), värme (1 350 tkr) och avskrivningar (1 268 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 2010-04-12. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 181 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2010 hållit 13 st. protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2010 har enhetsmätning för el installerats i fastigheterna. Brf Hagen handlar upp elen och varje medlem bekostar sin egen förbrukning. Plattorna i markplan har lagts om.

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår år 2010 till 701/m².

Överlåtelser

Av föreningens 164 bostadslägenheter har 21st överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 14st. Andrahandsuthyrning under året var 1st.

Medlemsinformation

Styrelsen har utkommit med minst 6 informationsblad under verksamhetsåret. Vid fyra tillfällen under året har bostadsrättshavarna haft tillfälle att träffa styrelsen och ställa frågor.

Under 2011 är det planerat att arbeta med energibesparande åtgärder. Styrelsen kommer också att undersöka möjligheten att byta fönster. Försöken till att dela samfälligheten fortsätter.

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 2011

Budgeten visar på ett positivt resultatutfall efter finansiella poster på 335 tkr. Inget planerat underhåll är budgeterat 2011.

Årsavgifterna sänktes med 6 % för bostadsrätterna detta med anledning av införande av enhetsmätning av el. 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	40 789
Årets resultat	113 001
	<hr/>
	153 791

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	153 791
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	198 066
Överföring till fond för yttre underhåll enligt budget	- 237 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/>
	114 857

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2010-12-31	8 254 893
Årets förändring enligt ovanstående disposition	38 934
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2011	<hr/>
	8 293 827

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



HSB brf Hagen i Sollentuna
Org.nr: 714800-2814

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	7 257 132	7 119 864
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 952 153	-4 896 295
Planerat underhåll		-198 066	-26 434
Fastighetsskatt		-216 845	-230 310
Avskrivningar	Not 3	<u>-1 268 096</u>	<u>-1 258 493</u>
Summa fastighetskostnader		-6 635 160	-6 411 532
Rörelseresultat		621 972	708 332
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	14 035	5 379
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-523 006</u>	<u>-553 220</u>
Summa finansiella poster		-508 971	-547 841
Årets resultat		113 001	160 491



HSB brf Hagen i Sollentuna
Org.nr: 714800-2814

Balansräkning

2010-12-31

2009-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	15 864 661	17 132 757
Mark		4 921 554	4 921 554
Pågående byggnation	Not 7	<u>666 175</u>	<u>0</u>
		21 452 390	22 054 311

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	<u>113 672</u>	<u>113 672</u>
Summa anläggningstillgångar		21 566 062	22 167 983

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		13 194	29 974
Avräkningskonto HSB		3 749 807	3 131 212
Övriga fordringar	Not 9	6 744	2 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>256 086</u>	<u>302 443</u>
		4 025 831	3 466 394

Kassa och bank	Not 11	875 958	865 704
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>4 901 789</u>	<u>4 332 098</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>26 467 851</u>	<u>26 500 081</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------



HSB brf Hagen i Sollentuna
Org.nr: 714800-2814

Balansräkning

2010-12-31

2009-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

1 373 900

1 373 900

Fond för yttre underhåll

8 254 893

7 151 327

9 628 793

8 525 227

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

40 789

983 865

Årets resultat

113 001

160 491

153 791

1 144 355

Summa eget kapital

9 782 584

9 669 582

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

15 125 304

15 126 880

15 125 304

15 126 880

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

203 440

398 960

Leverantörsskulder

346 395

208 197

Skatteskulder

5 735

16 900

Fond för inre underhåll

143 217

158 628

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

3 532

2 802

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

857 645

918 132

1 559 964

1 703 619

Summa skulder

16 685 268

16 830 499

Summa eget kapital och skulder

26 467 851

26 500 081

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 17

18 473 000

18 473 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



HSB brf Hagen i Sollentuna
Org.nr: 714800-2814

Kassaflödesanalys	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	113 001	160 491
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 268 096	1 258 493
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>1 381 097</u>	<u>1 418 984</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	59 158	-1 694
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-143 656</u>	<u>-28 733</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 296 600	1 388 556
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-666 175</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-666 175	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 576</u>	<u>-398 960</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 576	-398 960
Årets kassaflöde	628 849	989 596
Likvida medel vid årets början	<u>3 996 916</u>	<u>3 007 320</u>
Likvida medel vid årets slut	4 625 765	3 996 916
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	3 749 807	3 131 212
Kassa och bank	<u>875 958</u>	<u>865 704</u>
Summa likvida medel	4 625 765	3 996 916



HSB brf Hagen i Sollentuna
Org.nr: 714800-2814

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	Rak	25	2029
Inventarier	Rak	25	2031

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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings räntetäkter 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 1 277 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	85 600	82 000
Mötesarvoden	22 050	21 350
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	4 811	0
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga arvoden och ersättningar	427	2 792
Utbildning	0	3 125
Kostnad för konferenser	6 250	6 854
Sociala kostnader	31 062	20 430
Summa	151 700	138 051

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB brf Hagen i Sollentuna
Org.nr: 714800-2814

Noter		2010-01-01	2009-01-01
		2010-12-31	2009-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	7 053 673	6 851 300
	Hysesintäkter lokaler	116 660	189 886
	Övriga intäkter	99 898	95 102
	Brutto	7 270 231	7 136 288
	Avgiftsbortfall bostäder	0	-3 188
	Hysesbortfall lokaler	-13 099	-13 236
		7 257 132	7 119 864
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	318 932	329 981
	Löpande underhåll	306 629	414 661
	El	716 911	936 800
	Uppvärmning	1 349 862	1 136 246
	Vatten	347 376	327 484
	Sophämtning	119 865	106 270
	Fastighetsförsäkring	66 829	63 647
	Städning	154 128	155 116
	Förvaltningskostnader	565 003	505 234
	Extern revision	19 941	10 215
	Personalkostnader	151 700	138 051
	Övrig drift	834 977	772 591
		4 952 153	4 896 295
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	610 934	601 331
	Om- och tillbyggnad	657 162	657 162
		1 268 096	1 258 493
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 225	2 422
	Ränteintäkter skattekonto	1	321
	Ränteintäkter bankkonto	10 254	1 831
	Övriga ränteintäkter	555	805
		14 035	5 379
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	522 684	552 183
	Räntekostnader skattekonto	2	132
	Övriga räntekostnader	320	905
		523 006	553 220



Noter

2010-12-31

2009-12-31

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	-9 217 553	-8 616 222
Årets avskrivningar	<u>-610 934</u>	<u>-601 331</u>
Utgående avskrivningar	<u>-9 828 487</u>	<u>-9 217 553</u>

Bokfört värde byggnader **3 876 278** **4 487 212**

Ombyggnader

Ingående anskaffningsvärde	16 429 031	16 429 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>16 429 031</u>	<u>16 429 031</u>

Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 783 486	-3 126 324
Årets avskrivningar	<u>-657 162</u>	<u>-657 162</u>
Utgående avskrivningar	<u>-4 440 648</u>	<u>-3 783 486</u>

Bokfört värde ombyggnader **11 988 383** **12 645 545**

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader **15 864 661** **17 132 757**

Taxeringsvärde

Byggnad - bostäder	58 000 000	50 000 000
Byggnad - lokaler	<u>358 000</u>	<u>1 646 000</u>
	58 358 000	51 646 000

Mark - bostäder	25 000 000	16 200 000
Mark - lokaler	<u>256 000</u>	<u>397 000</u>
	25 256 000	16 597 000

Taxvärde totalt **83 614 000** **68 243 000**

Not 7 Pågående byggnation

Årets anskaffningar, enhetsmätning el	666 175	0
Bokfört värde pågående byggnation	<u>666 175</u>	<u>0</u>



HSB brf Hagen i Sollentuna
Org.nr: 714800-2814

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

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

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	2 764	2 765
	Övriga fordringar	3 980	0
		6 744	2 765

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Försäkring	70 170	66 829
	Kabel-Tv	24 705	0
	Övrigt	161 211	235 614
		256 086	302 443

Not 11	Kassa och bank		
	Handkassa	5 000	5 000
	Handelsbanken	18 712	9 559
	Swedbank	852 246	851 145
		875 958	865 704

Not 12	Förändring av eget kapital				
		Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	1 373 900	7 151 327	983 865	160 491
	Vinstdisp enl. stämmobeslut		1 103 566	-943 075	-160 491
	Årets resultat				113 001
	Belopp vid årets slut	1 373 900	8 254 893	40 790	113 001

Not 13	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39788124275	5,90%	2012-05-16	2 920 400	83 440
	Nordea	39788345891	3,45%	2011-01-18	5 070 000	120 000
	Stadshypotek	2103164301185	3,89%	2014-12-30	2 252 172	0
	Stadshypotek	301184	2,22%	2011-02-08	2 251 754	0
	Stadshypotek	301186	2,22%	2011-02-08	2 834 418	0
					15 328 744	203 440

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2010-12-31 15 125 304

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 14 311 544



HSB brf Hagen i Sollentuna
Org.nr: 714800-2814

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	203 440	398 960
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	968	0
Arbetsgivaravgifter	1 014	0
Övriga kortfristiga skulder	1 550	2 802
	3 532	2 802
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	508 773	547 195
Upplupna räntekostnader	81 785	46 068
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	267 087	324 869
	857 645	918 132
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
Järfälla, den 28/3-11


Kristina Jammeh


Fredrik Nilsson

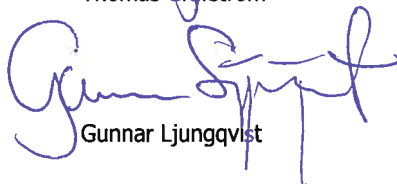

Bo Nyström


Elisabeth Pee


Thomas Grafström

Annulina Svensson


Magnus Norell


Gunnar Ljungqvist



Vår revisionsberättelse har 11-04-05 avgivits beträffande denna årsredovisning



Ann-Katrin Ratleff-Nielsen
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i HSB Brf Hagen i Sollentuna

Org. nr 714800-2814

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Hagen i Sollentuna 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 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 bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen, samt 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen 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 i övrigt förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

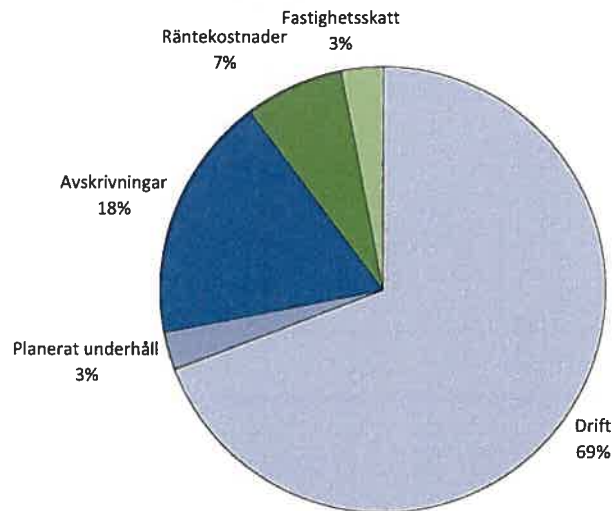
Sollentuna den 5/4 2011

Ann-Katrin Ratleff-Nielsen
Föreningsvald revisor

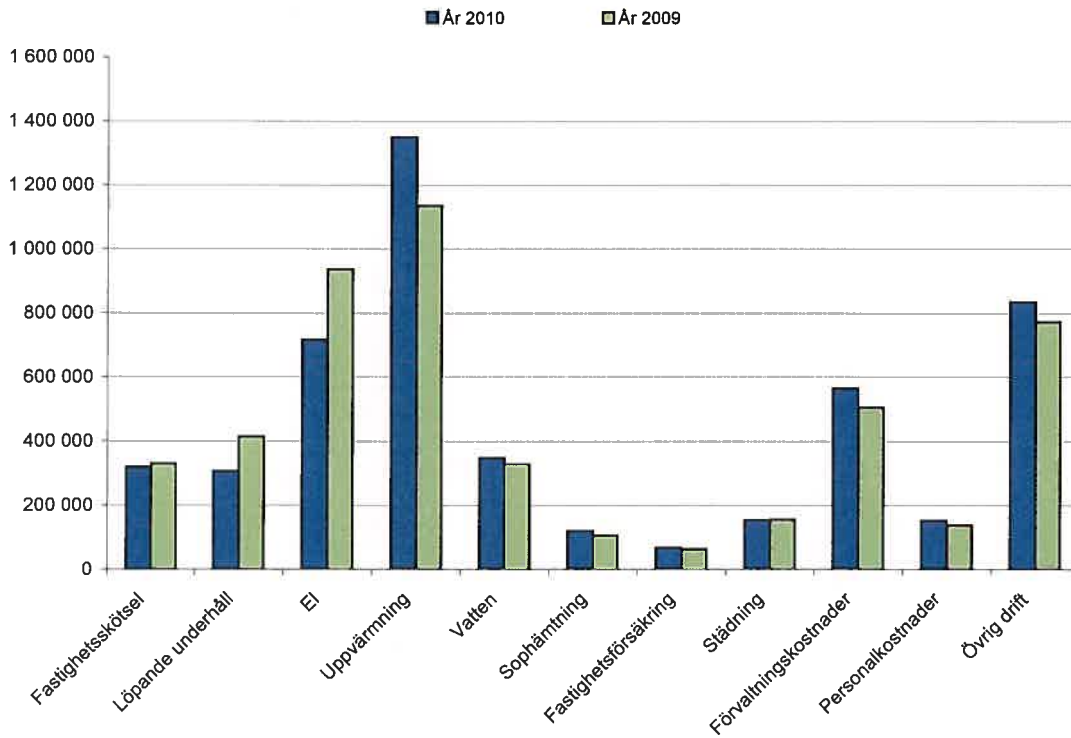
Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Hagen i Sollentuna

År 2011-2015



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

	2011	2012	2013	2014	2015
Avgiftsförändring	-6%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

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

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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2012	Målning fönster i trapphus	38 273
2012	Byte tvättmaskin	127 575
2013	Målning div	514 634
2013	Rensning av spill och avloppsledningar	154 508
2013	Byte tvättmaskin	127 575
2014	Målning	345 749
2014	Underhåll hissar	4 276 800
2014	Byte tvättmaskin	127 575
2014	Fasadrenovering	351 000
2014	Gemensamma utrymmen	62 208
2015	Målning trapphus	280 098
2015	Byte av maskiner i tvättstugor	413 775

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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr

Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts 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

	2011	2012	2013	2014	2015
Låneränta på lån med rörlig ränta	3,5	4,5	4,5	4,75	4,75

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

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2010	2011	2012	2013	2014
Hysesintäkter 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 hiss i nr 1	Tillk	Hissen stannar väldigt ofta

(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%	
Nordea	5 040 000	2011-01-18	3,45%	Bundet två år*
Stadshypotek	2 834 418	rörligt	2,89%	
Stadshypotek	2 251 754	rörligt	2,89%	
Stadshypotek	2 252 172	2014-12-30	3,89%	

*Lånet amorteras med 2 milj kr innan bindning år 2011.

Föreningens fastigheter

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

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

Information till delägarna



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

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

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna*

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma hölls den 7/4-2010.

Ort och datum

Sollentuna den 11/4-2011

Bostadsrättsförening HSB Brf Hagen i Sollentuna

Kristina Jammeh

Kristina Jammeh
Namnförtydligande:

Fredrik Nulsson

FREDRIK NULSSON
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.