

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Högby i Järfälla

Org.nr: 769602-1810

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Viksjö 3:596 Järfälla kommun. Byggnaden, i vilka man upplåter bostadslägenheter, uppfördes 1999.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 17 231 m². Taxeringsvärdet är 48 567 tkr, varav byggnadsvärdet är 29 503 tkr och markvärdet 19 064 tkr.

Fastigheten är fullvärdes försäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB där bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter i föreningen ingår.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	56	4 198
Carports	52	
Bilplatser	8	
Summa	116	4 198

Fastighetsadresser

Högbyvägen 174-284

Samfällighet

Föreningen är inte medlem i någon samfällighet.

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Johnny Forsell har varit föreningens förvaltare. Mark har skötts av AB C Malms Trädgårdsanläggningar samt av bostadsrättsinnehavarna i markplan.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Anna-Lena Carlswärd	Ordförande
Per Ardne	Vice ordförande
Catharina Andersson	Ekonomiansvarig
Liselott Richter	Miljöansvarig
Hans Tång	HSB ledamot

Styrelsesuppleanter

Eva Melin	Studieorganisatör
Karin Sköldborg	Informationsansvarig.
	Sekreterare
Johnny Forsell	Förvaltare

Avgående styrelseledamöter

Anna-Lena Carlswärd
Catharina Andersson
Liselott Richter

Avgående styrelsesuppleanter

Karin Sköldborg

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Anna-Lena Carlswärd, Per Ardne, Catharina Andersson, och Liselott Richter, två i föreningen.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Stefan Kyrklund

Revisorsuppleant

Jan Berggren

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

Valberedning

Eva Berggren, sammankallande
Eva Blomfeldt

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige**Ordinarie**

Per Ardne

Suppleant

Anna-Lena Carlswärd

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	2 888	2 899	2 893	2 890	2 803
Rörelseresultat, tkr	960	1 494	1 535	1 550	1 647
Årets resultat, tkr	-36	421	475	367	465
Balansomslutning, tkr	56 870	57 558	57 284	58 881	58 767
Belåning, kr/kvm	6 905	7 070	7 113	7 626	7 671
Avgifts- & hyresbortfall, %	0	0	0	0	0
Fond för yttre underhåll, tkr	3 298	3 012	2 633	2 275	2 006
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	648	648	648	648	629

Föreningens ekonomi

Föreningen visar på ett negativt resultat på -36 tkr.

Likvida medel som på kort sikt inte behövs i den löpande rörelsen är placerade i räntefonder och på fasträntekonto med 12 månaders löptid.

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder vatten och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt att vi i framtiden inte ska behöva höja avgiften. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-10. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 76 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2012 hållit 10 protokollförda sammanträden.

Städdagar

Två städdagar genomfördes som planerat, på våren respektive hösten, där uppslutning och resultatet var tillfredställande. Styrelsens ambition är att aktiviteten fortgår även i framtiden. Vid städdagarna så har även en container beställts så att även de boende kan rensa i sina förråd och på sina tomter.

Underhåll

Under verksamhetsåret 2012 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

Åtgärd	Kostnad
Byte av 1 värmepanna	50 000 kr
Målning av fönster	445 453 kr
Återplantering av träd	43 954 kr
Trappor - Reparationer av trappsteg och överliggare	127 900 kr
Justering av ytterdörrar	12 906 kr
Carport - Reparation och genomgång	59 283 kr

Årlig besiktning

Yttre besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Överlåtelse

Av föreningens 56 bostadslägenheter har 6 lägenheter överlåtits under året.

Medlemsinformation

- "Informationsbladet" har getts ut 7 gånger under året. Därutöver har information skett via anslag.
- Föreningen har en egen hemsida med aktuell information. Adressen till hemsidan är brfhogby.se
- Föreningen har egna ordningsregler och dessa finns på föreningens hemsida.
- Boende i föreningen har flera möjligheter till bredbandsuppkoppling, bland annat genom Comhem och Bredbandsbolaget.

Avtal värmepannor

Serviceavtalet med Rörex har sagts upp och utgår den 30 juni 2012. Nytt serviceavtal för föreningens värmepannor har tecknats med Kyl- & Värmepumpsservice och gäller fr.o.m. juli 2012.

Verksamhet 2013

Budget

Budgeten för 2013 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -578 tkr. Att resultatet visar på ett så dåligt resultat beror på nedanstående planerade underhåll under 2013. Kostnaden för detta kommer att tas ur vår fond för yttre underhåll.

Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att få lång livslängd på föreningens tillgångar, finns med i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen ska revideras.

Planerat underhåll 2013

- Grusgångar – Stenläggning
- Trappor och balkonger - Byte av panel på trappsidor och överliggare mm på balkongerna.
- Värmepannor - Byte av värmepannor görs i de fall då reparationskostnaden blir allt för hög.
- OVK-besiktning – Obligatorisk kontroll av ventilation.
- Belysning – Genomgång av belysning i området.
- Yttertak – Reparation av överhäng/undertak i gula och gråa området.
- Lekplats – Byte av kedjor på gungorna och byte av grus.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	2 942 488
Årets resultat	-35 612
	2 906 876

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	2 906 876
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	739 496
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-515 000
Balanserat resultat efter disposition	3 131 372

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2012-12-31	3 297 557
Årets förändring	-224 496
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2013	3 073 061

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

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 887 668	2 898 715
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-855 368	-936 743
Planerat underhåll		-739 496	-229 464
Fastighetsskatt		-172 320	-81 690
Avskrivningar	Not 3	-160 739	-156 819
Summa fastighetskostnader		-1 927 923	-1 404 716
Rörelseresultat		959 745	1 493 999
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	35 318	30 302
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 030 675	-1 103 067
Summa finansiella poster		-995 357	-1 072 765
Årets resultat		-35 612	421 234

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	47 927 180	48 087 919
Mark		6 000 000	6 000 000
Summa anläggningstillgångar		53 927 180	54 087 919
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	2 188
Avräkningskonto HSB		737 169	1 301 459
Övriga fordringar	Not 7	5 858	5 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	78 493	62 879
		821 520	1 371 754
Kortfristiga placeringar	Not 9	1 766 386	2 098 386
Kassa och bank	Not 10	355 330	147
Summa omsättningstillgångar		2 943 236	3 470 288
Summa tillgångar		56 870 416	57 558 207

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

21 110 000

21 110 000

Fond för yttre underhåll

3 297 557

3 012 021

24 407 557

24 122 021

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 942 488

2 806 790

Årets resultat

-35 612

421 234

2 906 876

3 228 024

Summa eget kapital

27 314 433

27 350 045

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

28 777 427

29 522 893

28 777 427

29 522 893

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

205 371

158 968

Leverantörsskulder

100 957

129 385

Skatteskulder

171 010

85 954

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

2 375

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

298 843

310 962

778 556

685 269

Summa skulder

29 555 983

30 208 162

Summa eget kapital och skulder

56 870 416

57 558 207

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 16

35 087 000

35 087 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

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	100	2098

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. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 313 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 365 kr per lägenhet, samt 6 825 kr per småhus.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	50 000	50 000
Mötesarvoden	20 175	17 400
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	3 311	6 894
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden och ersättningar	67	133
Utbildning	3 125	0
Kostnad för konferenser	6 000	0
Sociala kostnader	22 026	22 416
Summa	106 703	98 843

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	2 719 380	2 719 378
	Hysesintäkter garage och p-platser	167 700	167 400
	Övriga intäkter	588	11 937
	Brutto	2 887 668	2 898 715
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	113 454	112 356
	Löpande underhåll	32 417	105 187
	El	112 209	120 652
	Vatten	106 816	93 268
	Sophämtning	107 980	114 604
	Fastighetsförsäkring	40 645	38 190
	Förvaltningskostnader	100 866	99 891
	Extern revision	7 438	7 763
	Personalkostnader	106 703	98 843
	Övrig drift	126 840	145 989
		855 368	936 743
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	160 739	156 819
		160 739	156 819
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	824	1 110
	Ränteintäkter skattekonto	0	8
	Ränteintäkter fasträntekonto	32 302	29 174
	Ränteintäkter bankkonto	2 193	10
		35 318	30 302
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 026 240	1 103 174
	Räntekostnader skattekonto	1 707	-1
	Erhållna räntebidrag	0	-736
	Övriga räntekostnader	2 728	630
		1 030 675	1 103 067

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	50 436 746	50 436 746
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 436 746	50 436 746
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 348 827	-2 192 008
Årets avskrivningar	-160 739	-156 819
Utgående avskrivningar	-2 509 566	-2 348 827
Summa bokfört värde byggnader	47 927 180	48 087 919
 Taxeringsvärde		
Byggnad - hyreshus	20 200 000	20 200 000
Byggnad - småhus	9 303 000	7 380 000
	<u>29 503 000</u>	<u>27 580 000</u>
Mark - hyreshus	5 600 000	5 600 000
Mark - småhus	13 464 000	11 880 000
	<u>19 064 000</u>	<u>17 480 000</u>
Taxvärde totalt	48 567 000	45 060 000
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 707	2 029
Övriga fordringar	4 151	3 199
	5 858	5 228
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	13 950	2 638
Försäkring	43 909	41 245
Kabel-Tv	11 312	10 989
Övrigt	9 322	8 007
	78 493	62 879

Noter		2012-12-31	2011-12-31		
Not 9 Kortfristiga placeringar					
Kreditinstitut	Räntesats	Löptid			
Swedbank	3%	111208-120608	1 332 000		
Swedbank	3%	120628-130628	1 000 000		
Swedbank Robur PM fond*	Rörlig		766 386		
		1 766 386	2 098 386		
Not 10 Kassa och bank					
Bankkonto Swedbank		355 330	147		
		355 330	147		
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	21 110 000	3 012 021	2 806 790	421 234	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		285 536	135 698	-421 234	
Årets resultat				-35 612	
Belopp vid årets slut	21 110 000	3 297 557	2 942 488	-35 612	
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank AB	2757808734	3,66%	2013-10-25	4 750 000	0
Swedbank Hypotek	854475530	3,27%	2015-11-25	5 110 092	192 383
Swedbank Hypotek	854475548	3,07%	2015-06-25	6 642 368	0
Swedbank Hypotek	854475555	4,28%	2014-01-24	6 642 368	12 988
Swedbank Hypotek	854475563	3,39%	2014-05-23	5 837 970	0
				28 982 798	205 371
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2012-12-31					28 777 427
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					27 955 943
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			205 371	158 968	
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt			1 335	0	
Arbetsgivaravgifter			1 040	0	
			2 375	0	
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter			163 767	238 792	
Upplupna räntekostnader			74 378	57 395	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			60 698	14 775	
			298 843	310 962	

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 16 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	35 087 000	35 087 000
Varav i eget förvar	0	0
	<u>35 087 000</u>	<u>35 087 000</u>

Järfälla, 2013-03-04

Anna-Lena Carlswärd

Per Ardne

Hans Tång

Andersson Catharina

Liselotte Richter

Vår revisionsberättelse har 2013-03-15 avgivits beträffande denna årsredovisning

Stefan Kyrklund
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Högby, org.nr. 769602-1810

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Högby för år 2012.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2012 och av dess finansiella resultat 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Högby för år 2012.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

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

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Järfälla den 15 / 3 2013

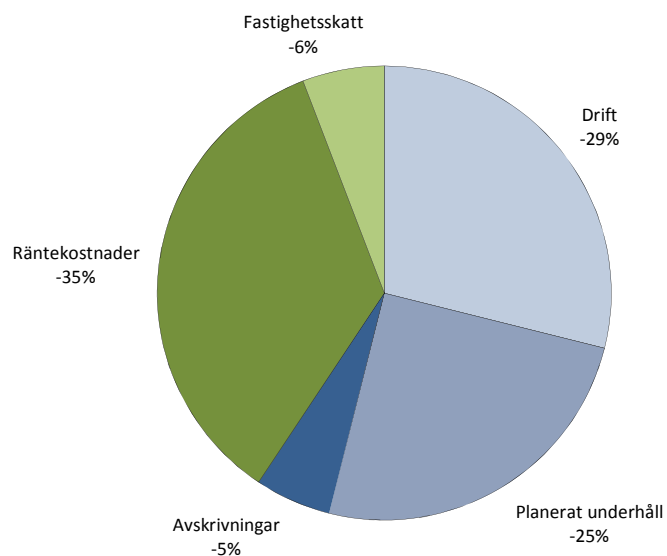
Stefan Kyrklund

Av föreningen vald
revisor

Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

