

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Sagoängen i Järfälla

Org.nr: 713200-0717

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Lädersättra 2:17, 2:18, 2:19 och 2:20 i Järfälla kommun som består av tre byggnader. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1964. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 34 027 m². Taxeringsvärdet är 209 254 000 kr, varav byggnadsvärdet är 145 420 000 kr och markvärdet 63 834 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

| Kategori | Antal objekt | Total yta (kvm) |
|------------------------|--------------|-----------------|
| Bostäder | 382 | 28 249 |
| Lokaler (inkl. förråd) | 8 | 695 |
| Bilplatser | 348 | |
| Summa | 738 | 28 943 |

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 4 st bostadslägenheter i föreningen ägs av juridiska personer. Föreningen har 8 st kommersiella lokaler, varav en lokal på 35 m² används som styrelserum.

Fastighetsadresser

Fabelvägen 1 – 19 (udda nummer)

Legendvägen 1 – 33 (udda nummer)

Förvaltning

Teknisk och administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Rolf Björinder har varit föreningens förvaltare. HSB Stockholm Mark och Trädgård har ansvarat för mark, trädgård och vinterskötsel. Städning har utförts av Samhall. Europark bevakar bilparkeringen. Därtill finns vissa serviceavtal t ex för hissarna.

Sopsugssamfällighet

Föreningen är delägare och medlem i Sagoängen-Trollbergets samfällighetsförening med organisationsnummer 716417-1774. Föreningen har ett andelstal på 55,1 % i samfälligheten, vars ändamål är att driva en sopsuganläggning för medlemmarna. HSB Brf Trollberget i Järfälla har ett andelstal på 44,9 % i samfälligheten.

Organisation

Styrelse

| Ord styrelseledamöter | Ansvar | Styrelsesuppl | Ansvar |
|------------------------------|-----------------------|----------------------|---------------|
| Prallan Allsten | Ordförande | Anders Fudali | Webb IT |
| Maria Porshage | Vice ordförande | Örjan Maxe | Ekonomi |
| Bill Larsson | Sekreterare | | |
| Lars Norling | Information och miljö | | |
| Ernesto Silva Silva | Brand- och säkerhet | | |
| Gunilla Bergström | Ledamot | | |
| Rolf Björinder | HSB representant | Britt-Marie Flink | |

Avgående styrelseledamöter

Bill Larsson
Ernesto Silva Silva
Gunilla Bergström (avgått under året p gr av flyttning)

Avgående styrelsesuppleanter

Anders Fudali
Örjan Maxe

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Prallan Allsten, Maria Porshage, Bill Larsson och Rolf Björinder, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Göran Wijkmark

Revisorsuppleant

Synnöve Andersson

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

Valberedning

Björn Svensson Sammankallande
Margaretha Hamberg
Kajsa Nykvist

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

Prallan Allsten
Maria Porshage

Suppleant

Bill Larsson
Ernesto Silva Silva

Representation Sagoängen/Trollbergets samfällighetsförenings styrelse

Ordinarie

Prallan Allsten
Bill Larsson

Suppleant

Ernesto Silva Silva

Ekonomi

| Ekonomisk flerårsöversikt | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr | 17 822 | 16 080 | 16 097 | 15 267 | 15 330 |
| Rörelseresultat, tkr | 3 538 | 2 252 | 2 884 | 1 946 | 1 571 |
| Årets resultat, tkr | 2 255 | 1 062 | 1 634 | 309 | -5 |
| Balansomslutning, tkr | 60 139 | 59 056 | 58 693 | 56 813 | 56 438 |
| Belåning, kr/kvm | 1 239 | 1 244 | 1 268 | 1 292 | 1 105 |
| Avgifts- & hyresbortfall, % | 0,31 | 0,29 | 0,39 | 0,48 | 0,51 |
| Fond för yttre underhåll, tkr | 6 468 | 6 019 | 5 635 | 5 262 | 6 250 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm | 595 | 541 | 541 | 515 | 515 |

Föreningens lån

Under året har föreningen amorterat fastighetslånen med 1 002 tkr. En specifikation av föreningens fastighetslån finns under noten 14.

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skatteskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

Händelser under året

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-09. På stämman deltog 57 röstberättigade medlemmar, varav 5 genom fullmakt. Dessförinnan hölls en extra stämma 2011-01-11 med anledning av stambyte och våtrumsrenovering. Då deltog 192 röstberättigade medlemmar varav 19 genom fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 482 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2011 hållit 13 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under året

Föreningen ska enligt stadgarna "hålla sina fastigheter i förstklassigt och väl underhållet skick." Under ett antal år har därför styrelsen aktivt genomfört flera projekt för att våra fastigheter skall uppfylla dagens och framtidens krav på standard, effektivitet, säkerhet, miljö mm. Det är också ett stort ansvar för styrelsen att lägenheternas och hela fastigheternas värde på marknaden bevaras och utvecklas positivt. För närvarande är två större arbeten i olika faser aktuella.

Energibesparande renovering av värmesystemet.

Mot bakgrund att den obligatoriska energideklarationen visade att vi har alltför höga uppvärmningskostnader inleddes en omfattande renovering av värmesystemet under 2009. Sammanfattningsvis har projektet innefattat ny abonnentcentral för fjärrvärme, fyra energisnålare undercentraler samt byte av alla stamventiler för bättre balans och reglering. Termostatventiler har monterats på radiatorerna i lägenheterna. Vidare har systemet både för värme och varmvatten nu delats upp i fyra oberoende slingor vilket medför att alla lägenheter inte drabbas vid läckage eller andra störningar. Härigenom uppnås också effektivare värmeutbyte med lägre energikostnader. Arbetet har i stort sett slutförts. Stickprovsbesiktning av lägenheter samt vissa efterjusteringar återstår.

Stambyte och våtrumsrenovering.

Det sedan flera år aviserade projektet med stambyte och våtrumsrenovering har inletts. ÅF Infrastruktur (tid. Ångpanneföreningen) är konsult och leder projektet under styrelsen. Under hösten 2010 framtoogs ett beslutsunderlag med förslag till åtgärdsprogram och kalkylerade kostnader på ca 115 milj kr. Efter samråd och information till alla medlemmar ägde en extra föreningsstämma rum den 11 januari 2011 för slutligt beslut i ärendet. Stämman antog med stor majoritet styrelsens förslag. Eftersom några medlemmar röstat nej prövades ärendet även i hyresnämnden som emellertid godkände stämmans beslut. Efter upphandling i konkurrens skrevs i juli kontrakt med Einar Mattsson Byggnads AB som totalentreprenör för hela projektet. Under hösten har genomförandet inletts med detaljplanering av projektet och entreprenörens etablering av sin byggarbetsplats på föreningens mark och en tillvallokal på Legendvägen. Inför byggstarten i januari 2012 har informations- och tillvalsmöten skett för boende Fabelvägen 3. Under hösten har styrelsen också med biträde av HSB konkurrensupphandlat finansiella tjänster för projektet och tecknat ett första avtal om checkkredit med Handelsbanken. Med hänsyn till projektets omfattning har styrelsen inom sig tillsatt en särskild arbetsgrupp för det löpande operativa arbetet med stambytet.

I övrigt noteras

- Renoveringen av tvättstugor har fortsatt enligt plan som bl a innebär nya högcentrifugerande energisnåla maskiner.
- Särskild ventilation för radonsanering har installerats under de lägenheter i bottenplanet som tidigare visat för höga radonvärden.
- Skötseln av föreningens parkytor och lekplatsutrustning har blivit mera systematisk enligt särskilda planer som upprättats i samråd med vår nya entreprenör.
- Föreningens skyldighet att bedriva brandskyddsarbete har uppmärksammats i styrelsen som utsett särskild ansvarig och tecknat avtal om systematiskt brandskyddsarbete (SBA) med HSB som biträder med kontroller, dokumentation och utbildning. Vi uppfyller därmed alla krav från tillsynsmyndigheter och försäkringsbolag.
- Garantibesiktning av fasad- och balkongrenoveringen har ägt rum och flertalet anmärkningar har åtgärdats.
- Fällbara sitsar har monterats i alla portar efter motion på stämman.
- För att klara snöröjningen snabbare och på ett bättre sätt har en särskild traktorpool bildats tillsammans med Brf Trollberget
- I övrigt har löpande underhåll utförts enligt plan.

Årlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom enligt stadgan genomfördes under hösten. Underhållsplanen uppdaterades och låg till grund för budgetbeslutet för 2012. Den årliga besiktningen av lekplatser har också ägt rum.

Överlåtelse

Av föreningens 382 bostadslägenheter har 53 överlåtits under året. Den genomsnittliga köpeskillingen uppgick till 12887 kr/m². Styrelsen har beviljat 7 andrahandsupplåtelse.

Medlemsinformation

Styrelsens informationsblad har under året utkommit med 7 nr. Genom att utdelning sker till alla lägenheter säkerställs att viktig information snabbt får genomslag. Många medlemmar har vittnat om att bladet har stort läsvärde och det är därför en stabil stomme i vår medlemskontakt. Naturligt nog har bladet blivit stommen i informationen om stambytet men också en rad andra aktuella ämnen tas upp.

Styrelsen har också hållit ett öppet medlemsmöte under våren. Innehållet fokuserades på föreningens ekonomi under medverkan av vår förvaltningsekonom från HSB men det var som tidigare fritt fram för alla frågor från medlemmarna. I stambytesfrågan sker särskilda informationsmöten portvis allteftersom arbetet fortskrider.

Föreningens hemsida

Föreningens nya egna hemsida – <http://sagoangen.se/> - Har nu varit i bruk ett par år och blir alltmera välbesökt. Den ger snabbare information än bladet och innehåller en rad möjligheter för

medlemmarna, lokalbokning, pryltorg mm samt länkar till HSB och annan information som är viktig för medlemmarna. Styrelsen har inom sig utsett en särskild webbansvarig redaktör.

Studie- och fritidsverksamhet

Under året har gymnastiken som är särskilt riktad till pensionärer fortsatt under ledning av en av våra medlemmar. Många intresserade får därigenom friskvård både i teori och praktik förutom social gemenskap. Intresserade medlemmar har också bildat en syjunta som träffats löpande under året.

Framtida utveckling

Budget för 2012

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 3 168 646 kr. Beräknad avsättning till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 1 000 000 kr och uttag motsvarande budgeterad kostnad för planerat underhåll, 23 000 kr.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifter för bostadsrätter med 10 % fr o m 2012-01-01.

Framtida underhåll / Underhållsplan

Fokus ligger nu på att genomföra stambytesprojektet som beräknas pågå under ett par år. Samtidigt ska renoveringen av tvättstugorna slutföras. Ommålning av källarutrymmen kommer att ske så snart stambytesarbetet tillåter. På lite längre sikt förbereds dels översyn av Fabelvägens hissar beroende på EU-direktiv om innerdörrar, dels restaurering av parkeringsytorna.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Tidigare års balanserade resultat | 7 888 158 |
| Årets resultat | <u>2 254 747</u> |
| | 10 142 905 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|-------------------|
| Att disponera | 10 142 905 |
| Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 519 545 |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | <u>-1 000 000</u> |
| Balanserat resultat efter disposition | 9 662 450 |

Fond för yttre underhåll

| | |
|---|----------------|
| Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2011-12-31 | 6 467 998 |
| Årets förändring | <u>480 455</u> |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2012 | 6 948 453 |

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 | 17 822 001 | 16 080 359 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Drift | Not 2 | -10 948 698 | -10 639 424 |
| Planerat underhåll | | -519 545 | -382 233 |
| Fastighetsskatt | | -519 904 | -510 353 |
| Avskrivningar | Not 3 | <u>-2 296 149</u> | <u>-2 296 149</u> |
| Summa fastighetskostnader | | -14 284 296 | -13 828 159 |
| Rörelseresultat | | 3 537 705 | 2 252 200 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 4 | 57 639 | 36 377 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 5 | <u>-1 374 743</u> | <u>-1 226 437</u> |
| Summa finansiella poster | | -1 317 104 | -1 190 060 |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 220 601 | 1 062 140 |
| Inkomstskatt* | | 34 146 | 0 |
| Årets resultat | | 2 254 747 | 1 062 140 |

*Föreningen har genom omprövning av tidigare års taxering fått tillbaka 34 tkr. Läs mer under rubriken redovisningsprinciper.

Balansräkning

2011-12-31

2010-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|-----------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och ombyggnader | Not 6 | 41 405 290 | 43 685 382 |
| Mark | | 1 998 355 | 1 998 355 |
| Markanläggningar | Not 7 | 433 237 | 449 294 |
| Pågående byggnation | Not 8 | 7 058 126 | 5 775 331 |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>50 895 008</u> | <u>51 908 362</u> |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 3 737 | 12 112 |
| Avräkningskonto HSB | | 4 741 689 | 2 757 177 |
| Övriga fordringar | Not 9 | 286 593 | 297 955 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 420 606 | 392 335 |
| | | <u>5 452 625</u> | <u>3 459 579</u> |

| | | | |
|--------------------------|--------|---|-----------|
| Kortfristiga placeringar | Not 11 | 0 | 3 585 000 |
|--------------------------|--------|---|-----------|

| | | | |
|----------------|--------|-----------|---------|
| Kassa och bank | Not 12 | 3 791 183 | 103 162 |
|----------------|--------|-----------|---------|

| | | | |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar | | <u>9 243 808</u> | <u>7 147 741</u> |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|

Summa tillgångar

60 138 816

59 056 103

Balansräkning

2011-12-31

2010-12-31

Eget kapital och skulder

| | | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital | Not 13 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 3 818 696 | 3 818 696 |
| Upplåtelseavgifter | | 351 584 | 351 584 |
| Fond för yttre underhåll | | 6 467 998 | 6 019 231 |
| | | <u>10 638 278</u> | <u>10 189 511</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 7 888 158 | 7 274 785 |
| Årets resultat | | 2 254 747 | 1 062 140 |
| | | <u>10 142 905</u> | <u>8 336 925</u> |
| Summa eget kapital | | <u>20 781 183</u> | <u>18 526 436</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 34 040 760 | 34 992 616 |
| | | <u>34 040 760</u> | <u>34 992 616</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 964 356 | 1 014 356 |
| Leverantörsskulder | | 1 111 643 | 1 236 576 |
| Skatteskulder | | 21 538 | 38 771 |
| Fond för inre underhåll | | 1 011 701 | 1 079 474 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 16 | 4 345 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 2 203 289 | 2 167 874 |
| | | <u>5 316 872</u> | <u>5 537 051</u> |
| Summa skulder | | <u>39 357 632</u> | <u>40 529 667</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>60 138 816</u> | <u>59 056 103</u> |

| | | | |
|--|--------|------------|------------|
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut | Not 18 | 45 141 200 | 45 141 200 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

| Kassaflödesanalys | 2011-01-01 2011-12-31 | 2010-01-01 2010-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 2 220 601 | 1 062 140 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 2 296 149 | 2 296 149 |
| Årets skatt | 34 146 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital | <u>4 550 896</u> | <u>3 358 289</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -8 534 | -19 929 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | <u>-220 179</u> | <u>308 007</u> |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>4 322 183</u> | <u>3 646 367</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | <u>-1 282 795</u> | <u>-2 430 623</u> |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>-1 282 795</u> | <u>-2 430 623</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | <u>-951 856</u> | <u>-1 006 928</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-951 856</u> | <u>-1 006 928</u> |
| Årets kassaflöde | 2 087 532 | 208 816 |
| Likvida medel vid årets början | <u>6 445 339</u> | <u>6 236 524</u> |
| Likvida medel vid årets slut | <u>8 532 872</u> | <u>6 445 339</u> |
| <hr/> | | |
| Likvida medel | | |
| Avräkningskonto HSB | 4 741 689 | 2 757 177 |
| Kortfristiga placeringar | 0 | 3 585 000 |
| Kassa och bank | <u>3 791 183</u> | <u>103 162</u> |
| Summa likvida medel | <u>8 532 872</u> | <u>6 445 339</u> |

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 | Rak | 21 | 2019 |
| Ombyggnader | Rak | 20 | 2019 |
| Ombyggnader, markanläggning | Rak | 25 | 2031 |
| Ombyggnader, gårdsrenovering | Rak | 30 | 2037 |
| Ombyggnader, enhetsmät el | Rak | 15 | 2021 |
| Ombygg, fasader & balkonger | Rak | 40 | 2045 |

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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteutgifter 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.

Därutöver erlägger föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 302 kr per lägenhet, samt fastighetskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

| | 2011-01-01 | 2010-01-01 |
|---|----------------|----------------|
| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
| Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 72 831 | 68 474 |
| Mötesarvoden | 53 800 | 28 600 |
| Ersättning för förlorad arbetsförtjänst | 1 960 | 0 |
| Arvode föreningsvald revisor | 4 700 | 6 500 |
| Utbildning | 3 125 | 18 750 |
| Kostnad för konferenser | 0 | 6 250 |
| Sociala kostnader | 31 649 | 26 027 |
| Summa | 168 065 | 154 601 |

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

| Noter | 2011-01-01 2011-12-31 | 2010-01-01 2010-12-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter bostäder | 16 813 289 | 15 282 261 |
| Hysesintäkter lokaler | 288 176 | 285 124 |
| Hysesintäkter garage och p-platser | 769 420 | 669 786 |
| Övriga intäkter | 6 652 | 5 232 |
| Brutto | 17 877 537 | 16 242 403 |
| Avsatt till inre fond | 0 | -114 798 |
| Avgiftsbortfall bostäder | -5 713 | -3 460 |
| Hysesbortfall lokaler | -8 800 | 0 |
| Hysesbortfall garage och p-platser | -41 023 | -43 786 |
| | 17 822 001 | 16 080 359 |
| Not 2 Drift | | |
| Fastighetsskötsel | 1 115 088 | 1 018 947 |
| Löpande underhåll | 1 440 779 | 1 215 980 |
| El | 901 283 | 989 297 |
| Uppvärmning | 3 132 285 | 3 402 989 |
| Vatten | 855 505 | 796 833 |
| Sophämtning | 601 716 | 563 681 |
| Fastighetsförsäkring | 258 836 | 178 568 |
| Städning | 447 030 | 438 372 |
| Förvaltningskostnader | 1 049 256 | 1 070 610 |
| Extern revision | 19 538 | 16 800 |
| Personalkostnader | 168 065 | 154 601 |
| Övrig drift | 959 318 | 792 746 |
| | 10 948 698 | 10 639 424 |
| Not 3 Avskrivningar | | |
| Byggnader | 945 927 | 945 927 |
| Om- och tillbyggnad | 1 334 165 | 1 334 165 |
| Markanläggningar | 16 057 | 16 057 |
| | 2 296 149 | 2 296 149 |
| Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 2 608 | 2 020 |
| Ränteintäkter skattekonto | 2 429 | 234 |
| Ränteintäkter fasträntekonto | 39 329 | 15 351 |
| Ränteintäkter bankkonto | 12 767 | 17 595 |
| Övriga ränteintäkter | 507 | 1 177 |
| | 57 639 | 36 377 |
| Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 1 373 952 | 1 225 345 |
| Räntekostnader skattekonto | 31 | 12 |
| Övriga räntekostnader | 760 | 1 080 |
| | 1 374 743 | 1 226 437 |

| Noter | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Not 6 Byggnader och ombyggnader | | |
| Byggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 27 523 645 | 27 523 645 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>27 523 645</u> | <u>27 523 645</u> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -19 010 297 | -18 064 370 |
| Årets avskrivningar | -945 927 | -945 927 |
| Utgående avskrivningar | <u>-19 956 224</u> | <u>-19 010 297</u> |
| Bokfört värde byggnader | 7 567 421 | 8 513 348 |
| Ombyggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 47 235 386 | 47 235 386 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>47 235 386</u> | <u>47 235 386</u> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -12 063 352 | -10 729 187 |
| Årets avskrivningar | -1 334 165 | -1 334 165 |
| Utgående avskrivningar | <u>-13 397 517</u> | <u>-12 063 352</u> |
| Bokfört värde ombyggnader | 33 837 869 | 35 172 034 |
| Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader | 41 405 290 | 43 685 382 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnad - bostäder | 144 000 000 | 144 000 000 |
| Byggnad - lokaler | <u>1 420 000</u> | <u>1 420 000</u> |
| | 145 420 000 | 145 420 000 |
| Mark - bostäder | 63 000 000 | 63 000 000 |
| Mark - lokaler | <u>834 000</u> | <u>834 000</u> |
| | 63 834 000 | 63 834 000 |
| Taxvärde totalt | 209 254 000 | 209 254 000 |
| Not 7 Markanläggningar | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 481 408 | 481 408 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>481 408</u> | <u>481 408</u> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -32 114 | -16 057 |
| Årets avskrivningar | -16 057 | -16 057 |
| Utgående avskrivningar | <u>-48 171</u> | <u>-32 114</u> |
| Bokfört värde | 433 237 | 449 294 |
| Not 8 Pågående byggnation | | |
| Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation | 5 775 331 | 3 344 708 |
| Årets anskaffningar | <u>1 282 795</u> | <u>2 430 623</u> |
| Bokfört värde pågående byggnation | 7 058 126 | 5 775 331 |
| Not 9 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattkonto | 276 626 | 284 379 |
| Övriga fordringar | <u>9 967</u> | <u>13 576</u> |
| | 286 593 | 297 955 |

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

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | | |
|------------------------|--|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | | 0 | 1 605 |
| Försäkring | | 279 542 | 258 836 |
| Kabel-Tv | | 60 227 | 57 845 |
| Övrigt | | 80 837 | 74 049 |
| | | 420 606 | 392 335 |

Not 11 Kortfristiga placeringar

| Kreditinstitut | Räntesats | Löptid | |
|-------------------------|-----------|---------------|------------------|
| Fastränteplac, Nordea | 1,85% | 101221-110322 | 1 000 000 |
| Fastränteplac, Swedbank | 2,00% | 101221-110323 | 1 000 000 |
| Fastränteplac, Nordea | 1,95% | 101227-110328 | 1 585 000 |
| | | | 0 |
| | | | 3 585 000 |

Not 12 Kassa och bank

| | | |
|----------|------------------|----------------|
| Swedbank | 1 666 774 | 2 193 |
| Nordea | 2 124 409 | 100 969 |
| | 3 791 183 | 103 162 |

Not 13 Förändring av eget kapital

| | Insatser | Uppl. avgift | Underh. fond | Balanserat res. | Årets resultat |
|------------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 3 818 696 | 351 584 | 6 019 231 | 7 274 785 | 1 062 140 |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut | | | 448 767 | 613 373 | -1 062 140 |
| Årets resultat | | | | | 2 254 747 |
| Belopp vid årets slut | 3 818 696 | 351 584 | 6 467 998 | 7 888 158 | 2 254 747 |

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--------------|---------------|-------|------------|-------------------|-------------------------|
| Nordea | 3978 83 40660 | 5,00% | 2015-08-19 | 3 080 740 | 75 140 |
| Nordea | 3978 84 30961 | 3,93% | 2012-02-01 | 8 800 000 | 200 000 |
| Nordea | 3978 85 08626 | 3,93% | 2012-02-01 | 5 610 000 | 120 000 |
| Nordea | 39788457185 | 4,18% | 2012-09-19 | 4 750 000 | 50 000 |
| Stadshypotek | 395298 | 3,67% | 2014-12-01 | 3 951 236 | 427 156 |
| Stadshypotek | 479205 | 3,37% | 2015-09-30 | 4 762 500 | 0 |
| Stadshypotek | 902978 | 3,77% | 2013-09-30 | 4 050 640 | 92 060 |
| | | | | 35 005 116 | 964 356 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2011-12-31 34 040 760

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 30 183 336

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

| | | |
|---|----------------|------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 964 356 | 1 014 356 |
|---|----------------|------------------|

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|-----------------------------|--------------|----------|
| Övriga kortfristiga skulder | 4 345 | 0 |
| | 4 345 | 0 |

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 569 729 | 1 415 341 |
| Upplupna räntekostnader | 119 204 | 124 851 |
| Upplupen el | 93 154 | 141 618 |
| Upplupen värme | 334 742 | 397 937 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 86 460 | 88 127 |
| | 2 203 289 | 2 167 874 |

Noter

2011-12-31

2010-12-31

Not 18 Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar
Varav i eget förvar

45 141 200

45 141 200

0

0

45 141 200

45 141 200

Järfälla, den 12-03-19



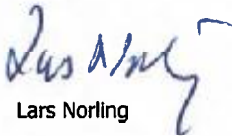
Prallan Allsten



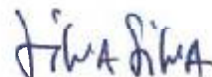
Anna Maria Porshage



Bill Larsson



Lars Norling



Ernesto Silva Silva

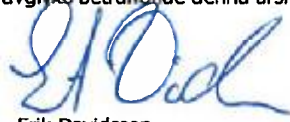


Rolf Björinder

Vår revisionsberättelse har 12-03-26 avgivits beträffande denna årsredovisning



Göran Wijkmark
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sagoängen i Järfälla.

Organisationsnummer 713200-0717

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Sagoängen i Järfälla 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 Sagoängen i Järfälla 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 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 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 ersättningsskyldig 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.

Järfälla den 26 / 3 / 2012



Erik Davidsson

BoRevision

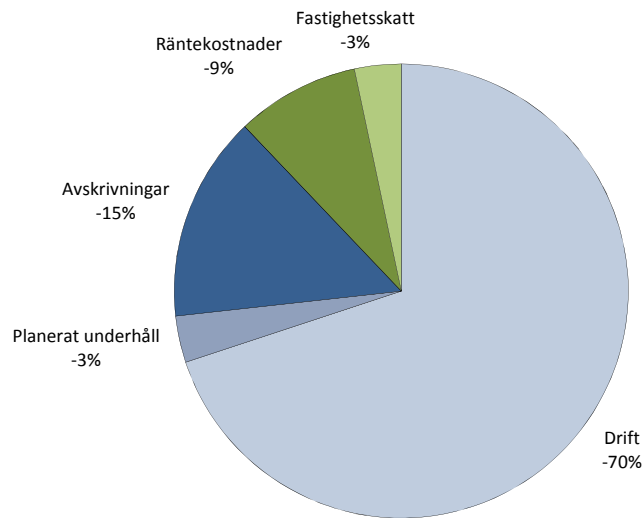
(Av HSB Riksförbund förordnad revisor)



Göran Wijkmark

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

