

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Sagoängen i Järfälla

Org.nr: 713200-0717

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

# 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 m<sup>2</sup>. 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.

Mot bakgrund av höjda premier, självrisker och förändrade villkor har HSB tillsammans med en försäkringsförmedlare under året förhandlat fram försäkringsalternativ för förvaltade föreningar. Efter gemensam upphandling i konkurrens har styrelsen därefter antagit Folksam som försäkringsgivare från 1 jan 2013. Vi ingår dessutom avgiftsfritt i ett forum som HSB skapat för information och gemensam påverkan i försäkringsfrågor.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	382	28 249
Lokaler (inkl. förråd)	8	695
Bilplatser	348	
<b>Summa</b>	<b>738</b>	<b>28 943</b>

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 m<sup>2</sup> 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 och trädgård. Vinterskötsel har återförts till egen regi och utförs av vår fastighetsskötare med hjälp av den traktor vi leasar tillsammans med Brf Trollberget. 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

Prallan Allsten  
Maria Porshage  
Ernesto Silva Silva  
Anders Fudali  
Örjan Maxe  
Najlaa Gattan  
Rolf Björinder

#### Ansvar

Ordförande  
Vice ordförande  
Miljö/Brandskydd  
Information  
Ekonomi  
Ledamot  
HSB representant

#### Styrelsesuppl

Bill Larsson  
Sarkan Rahim  
Miguel De Brito  
  
Britt-Marie Flink

#### Ansvar

Sekreterare

#### Avgående styrelseledamöter

Prallan Allsten  
Maria Porshage  
Najlaa Gattan

#### Avgående styrelsesuppleanter

Sarkan Rahim  
Miguel De Brito

### Firmatecknare

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

### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

#### Revisor

Göran Wijkmark

#### Revisorsuppleant

Jan Ellekrans

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

### Valberedning

Kajsa Orrgard  
Margaretha Hamberg  
Björn Svensson

Sammankallande

### 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

Anders Fudali  
Ernesto Silva Silva

#### Representation Sagoängen/Trollbergets samfällighetsförenings styrelse

##### Ordinarie

Prallan Allsten  
Bill Larsson

##### Suppleant

Ernesto Silva Silva

## Ekonomi

<b>Ekonomisk flerårsöversikt</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Nettoomsättning, tkr	19 491	17 822	16 080	16 097	15 267
Rörelseresultat, tkr	5 989	3 538	2 252	2 884	1 946
Årets resultat, tkr	4 722	2 255	1 062	1 634	309
Balansomslutning, tkr	89 481	60 139	59 056	58 693	56 813
Belåning, kr/kvm	1 980	1 239	1 244	1 268	1 292
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,51	0,31	0,29	0,39	0,48
Fond för yttre underhåll, tkr	6 948	6 468	6 019	5 635	5 262
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	655	595	541	541	515

### Föreningens lån

Under året har föreningen amorterat fastighetslånen med 962 tkr. En specifikation av föreningens fastighetslån finns under noten 13.

### Mervärdeskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skatteskyldig för mervärdeskatt (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 2012-05-15. På stämman deltog 59 röstberättigade medlemmar, varav 4 genom fullmakt.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 486 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2012 hållit 12 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. Arbetet har i stort sett slutförts. Stickprovsbesiktning av lägenheter samt vissa efterjusteringar återstår.

Stambyte och våtrumsrenovering.

Det under år 2011 beslutade projektet med stambyte och våtrumsrenovering har inletts i januari 2012. Med hänsyn till projektets omfattning har styrelsen inom sig tillsatt en särskild arbetsgrupp för det löpande operativa arbetet med stambytet. ÅF Infrastruktur (tid. Ångpanneföreningen) är konsult och leder projektet under styrelsen. Einar Mattsson Byggnads AB är totalentreprenör för hela

projektet. Den kalkylerade kostnaden är ca 115 milj kr. Den ekonomiska uppföljningen visar att den prognostiserade slutkostnaden hitintills ligger väl inom kalkylramen. Arbetet löper enligt den fastställda tidplanen och kommer att slutföras med byggstart i sista porten (Legendvägen 3) i januari 2014. Allteftersom stambytet fortskrider sker informations- och tillvalsmöten portvis med alla boende. Styrelsen har beslutat att den tidigare planen för upprustning av tvättstugorna ska samordnas med stambytet vilket betyder att alla tvättstugor efter stambytet kommer att ha modern och energisnål maskinpark. Parallellt med stambytet sker en uppgradering av elsystemet till nu gällande standard. Det innebär ökad säkerhet genom omtrådning av hela systemet, jordad installation och jordfelsbrytare samt tillgång till trefasanslutning av spisar. I tvättstugor och allmänna utrymmen installeras elbesparande närvarobelysning.

I övrigt noteras följande från styrelsearbetet:

Även om stambytet kräver mycket tid och kraft har styrelsen likväl försökt uppmärksamma andra viktiga områden.

- Energi: Upprustningen av värmesystemet har redan dämpat förbrukningen. Uppföljning och finjustering kan ge ytterligare vinster. Installation av elsnål belysning, snålspolande kranar och system för kommande varmvattenmätning bör likaledes ge besparingar.

- Säkerhet: Systematiskt brandskyddsarbete sker genom särskilt avtal med HSB som ger stöd, kontroller dokumentation och utbildning. Samtliga lekplatser har säkerhetsbesiktigats och åtgärdats under året. Halkbekämpning och snöröjning har förbättrats genom att vi återtagit arbetet i egen regi. Detta har möjliggjorts genom att vi nu disponerar vår fastighetsskötare på heltid vilket även förbättrar tillsyn och service i övrigt.

Ekonomi: Genom att föreningen nu gör de största investeringarna i sin historia ökar kraven på kontroll och uppföljning av ekonomin. Styrelsen har därför inom sig utpekat ekonomin som ett särskilt ansvarsområde och har med stöd av HSB utökat insatser av analyser och ekonomiska prognoser i samband med budget- och bokslutsarbetet. Det har bl a inneburit att den avgiftshöjning som investeringarna medför kan ske i en något lugnare takt. Ett öppet medlemsmöte som enbart ägnades åt ekonomin hölls under hösten.

- Fastighetsunderhåll: Det löpande underhållet är viktigt bl a för ekonomin och säkerheten. Arbetet har följt den fastställda planen och samordnats med det pågående stambytet.

### **Årlig besiktning och plan för underhåll**

Besiktning av föreningens egendom enligt stadgan genomfördes under hösten. Underhållsplanen uppdaterades och låg till grund för budgetbeslutet för 2013.

### **Överlåtelse**

Av föreningens 382 bostadslägenheter har 47 överlåtits under året. Den genomsnittliga köpeskillingen uppgick till 16862 kr/m<sup>2</sup>. Styrelsen har beviljat 6 andrahandsupplåtelse.

### **Medlemsinformation**

Styrelsens informationsblad har under året utkommit med 6 nr. Genom att utdelning sker till alla lägenheter säkerställs att viktig information snabbt får genomslag. Bladet har omvittnat högt läsvärde och det är därför en stabil stomme i vår medlemskontakt. Just nu dominerar stambytet men också en rad andra aktuella ämnen tas upp. Entreprenören har emellertid huvudansvaret för informationen om stambytet.

Styrelsen har också hållit ett öppet medlemsmöte under hösten. Innehållet fokuserades på föreningens ekonomi under medverkan av vår förvaltningsekonom från HSB men det var som tidigare fritt fram för alla frågor från medlemmarna.

### **Föreningens hemsida**

Föreningens nya egna hemsida – <http://sagoangen.se/> - 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. Styrelsens informationsansvarig är också webbredaktör.

### **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. Föreningslokalen är öppen under dagtid för de medlemmar som inte vill vara hemma under stambytet.

## Framtida utveckling

### Budget för 2013

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 278 040 kr. Beräknad avsättning till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 1 000 500 kr och uttag motsvarande budgeterad kostnad för planerat underhåll 3 438 000 kr.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifter för bostadsrätter med 5 % f o m 2013-01-01. Styrelsen bedömer att de pågående investeringarna för att behålla fastighetens och lägenheternas värde kommer att medföra viss årlig avgiftshöjning även i den närmaste framtiden.

### Framtida underhåll / Underhållsplan

Fokus ligger nu på att genomföra stambytesprojektet som avslutas i början av 2014. Samtidigt slutförs renoveringen av tvättstugorna. Ommålning av källarutrymmen kommer att ske efter stambytet. På lite längre sikt förbereds dels översyn av Fabelvägens hissar bla 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	9 662 450
Årets resultat	<u>4 722 179</u>
	14 384 629

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	14 384 629
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	45 404
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 000 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	13 430 033

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2012-12-31	6 948 453
Årets förändring	<u>954 596</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2013	7 903 049

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2012-01-01 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>19 490 950</b>	<b>17 822 001</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-10 308 414	-10 948 698
Planerat underhåll		-45 404	-519 545
Fastighetsskatt		-543 970	-519 904
Avskrivningar	Not 3	<u>-2 603 980</u>	<u>-2 296 149</u>
Summa fastighetskostnader		-13 501 768	-14 284 296
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 989 183</b>	<b>3 537 705</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	67 115	57 639
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 334 118</u>	<u>-1 374 743</u>
Summa finansiella poster		-1 267 003	-1 317 104
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 722 179</b>	<b>2 220 601</b>
Inkomstskatt		0	34 146
<b>Årets resultat</b>		<b>4 722 179</b>	<b>2 254 747</b>

**Balansräkning**

**2012-12-31**

**2011-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	44 973 990	41 405 290
Mark		1 998 355	1 998 355
Markanläggningar	Not 7	417 180	433 237
Pågående byggnation	Not 8	35 970 184	7 058 126
Summa anläggningstillgångar		<u>83 359 709</u>	<u>50 895 008</u>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		24 830	3 737
Avräkningskonto HSB		1 579 735	4 741 689
Övriga fordringar	Not 9	318 485	286 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	332 294	420 606
		<u>2 255 344</u>	<u>5 452 625</u>

Kassa och bank	Not 11	3 865 482	3 791 183
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>6 120 826</u>	<u>9 243 808</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>89 480 535</b></u>	<u><b>60 138 816</b></u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------



**Balansräkning**

**2012-12-31**

**2011-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

Not 12

*Bundet eget kapital*

Insatser		3 818 696	3 818 696
Upplåtelseavgifter		351 584	351 584
Fond för yttre underhåll		6 948 453	6 467 998
		<u>11 118 733</u>	<u>10 638 278</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		9 662 450	7 888 158
Årets resultat		4 722 179	2 254 747
		<u>14 384 630</u>	<u>10 142 905</u>

Summa eget kapital

25 503 363      20 781 183

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	33 128 389	34 040 760
Övriga långfristiga skulder	Not 14	21 898 770	0
		<u>55 027 159</u>	<u>34 040 760</u>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	914 356	964 356
Leverantörsskulder		5 688 905	1 111 643
Skatteskulder		45 604	21 538
Fond för inre underhåll		893 466	1 011 701
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	0	4 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 407 682	2 203 289
		<u>8 950 013</u>	<u>5 316 872</u>

Summa skulder

63 977 172      39 357 632

**Summa eget kapital och skulder**

**89 480 535**      **60 138 816**

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 18

68 954 300

45 141 200

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	Rak	21	2019
Ombyggnader	Rak	20	2019
Ombyggnader, markanläggning	Rak	25	2031
Ombyggnader, gårdsrenovering	Rak	30	2037
Ombyggnader, enhetsmät el	Rak	15	2021
Ombyggnader, undercentral	Rak	20	2031
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. Minimivisättning 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.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 365 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	99 569	72 831
Mötesarvoden	69 000	53 800
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	0	1 960
Arvode föreningsvald revisor	6 500	4 700
Utbildning	10 625	3 125
Kostnad för konferenser	3 125	0
Sociala kostnader	34 912	31 649
<b>Summa</b>	<b>223 731</b>	<b>168 065</b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

<b>Noter</b>		<b>2012-01-01</b>	<b>2011-01-01</b>
		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	18 493 194	16 813 289
	Hysesintäkter lokaler	303 280	288 176
	Hysesintäkter garage och p-platser	768 100	769 420
	Övriga intäkter	27 171	6 652
	<b>Brutto</b>	<b>19 591 745</b>	<b>17 877 537</b>
	Avgiftsbortfall bostäder	-4 856	-5 713
	Hysesbortfall lokaler	-13 200	-8 800
	Hysesbortfall garage och p-platser	-43 535	-41 023
	Övriga intäktsbortfall	-39 204	0
		<b>19 490 950</b>	<b>17 822 001</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	1 209 709	1 115 088
	Löpande underhåll	896 255	1 440 779
	El	953 744	901 283
	Uppvärmning	3 226 016	3 132 285
	Vatten	658 455	855 505
	Sophämtning	690 813	601 716
	Fastighetsförsäkring	279 542	258 836
	Städning	419 635	447 030
	Förvaltningskostnader	1 053 818	1 049 256
	Extern revision	18 513	19 538
	Personalkostnader	223 731	168 065
	Övrig drift	678 182	959 318
		<b>10 308 414</b>	<b>10 948 698</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	945 927	945 927
	Om- och tillbyggnad	1 641 996	1 334 165
	Markanläggningar	16 057	16 057
		<b>2 603 980</b>	<b>2 296 149</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 901	2 608
	Ränteintäkter skattekonto	1 218	2 429
	Ränteintäkter fasträntekonto	0	39 329
	Ränteintäkter bankkonto	61 940	12 767
	Övriga ränteintäkter	1 056	507
		<b>67 115</b>	<b>57 639</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 328 698	1 373 952
	Räntekostnader skattekonto	0	31
	Övriga räntekostnader	5 420	760
		<b>1 334 118</b>	<b>1 374 743</b>

Noter	2012-12-31	2011-12-31
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	27 523 645	27 523 645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>27 523 645</u>	<u>27 523 645</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 956 224	-19 010 297
Årets avskrivningar	-945 927	-945 927
Utgående avskrivningar	<u>-20 902 151</u>	<u>-19 956 224</u>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>6 621 494</b>	<b>7 567 421</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	47 235 386	47 235 386
Årets investeringar	6 156 623	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>53 392 009</u>	<u>47 235 386</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 397 517	-12 063 352
Årets avskrivningar	-1 641 996	-1 334 165
Utgående avskrivningar	<u>-15 039 513</u>	<u>-13 397 517</u>
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>38 352 496</b>	<b>33 837 869</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>44 973 990</b>	<b>41 405 290</b>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	144 000 000	144 000 000
Byggnad - lokaler	1 420 000	1 420 000
	<u>145 420 000</u>	<u>145 420 000</u>
Mark - bostäder	63 000 000	63 000 000
Mark - lokaler	834 000	834 000
	<u>63 834 000</u>	<u>63 834 000</u>
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>209 254 000</b>	<b>209 254 000</b>
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	481 408	481 408
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>481 408</u>	<u>481 408</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-48 171	-32 114
Årets avskrivningar	-16 057	-16 057
Utgående avskrivningar	<u>-64 228</u>	<u>-48 171</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>417 180</b>	<b>433 237</b>
<b>Not 8 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	7 058 126	5 775 331
Årets anskaffningar	35 068 681	1 282 795
Överfört till ombyggnad	-6 156 623	
<b>Bokfört värde pågående byggnation</b>	<b>35 970 184</b>	<b>7 058 126</b>

<b>Noter</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>			
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	277 844	276 626			
Övriga fordringar	40 641	9 967			
	<b>318 485</b>	<b>286 593</b>			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring	173 399	279 542			
Kabel-Tv	61 998	60 227			
Övrigt	96 897	80 837			
	<b>332 294</b>	<b>420 606</b>			
<b>Not 11 Kassa och bank</b>					
Swedbank	0	1 666 774			
Nordea	12 500	2 124 409			
SBAB	3 852 981	0			
	<b>3 865 482</b>	<b>3 791 183</b>			
<b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 818 696	351 584	6 467 998	7 888 158	2 254 747
Vinstdisp enl. stämmobeslut			480 455	1 774 292	-2 254 747
Årets resultat					4 722 179
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>3 818 696</b>	<b>351 584</b>	<b>6 948 453</b>	<b>9 662 450</b>	<b>4 722 179</b>
<b>Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 83 40660	5,00%	2015-08-19	3 005 600	75 140
Nordea	3978 84 30961, rörligt	3,75%	2013-02-03	8 600 000	200 000
Nordea	3978 85 08626, rörligt	3,80%	2013-02-03	5 490 000	120 000
Stadshypotek	395298	3,67%	2014-12-01	3 524 080	427 156
Stadshypotek	479205	3,37%	2015-09-30	4 762 500	0
Stadshypotek	585433	3,32%	2017-09-01	4 725 000	0
Stadshypotek	902978	3,77%	2013-09-30	3 935 565	92 060
				<b>34 042 745</b>	<b>914 356</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2012-12-31					33 128 389
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					29 470 965
<b>Not 14 Övriga långfristiga skulder</b>					
Checkkredit (Limit 30 000 000)		21 898 770		0	
		<b>21 898 770</b>		<b>0</b>	
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)		<b>914 356</b>		<b>964 356</b>	
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Övriga kortfristiga skulder		0		4 345	
		<b>0</b>		<b>4 345</b>	
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter		1 214 501		1 569 729	
Upplupna räntekostnader		71 996		119 204	
Upplupen el		0		93 154	
Upplupen sophämtning		102 485		334 742	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		18 700		86 460	
		<b>1 407 682</b>		<b>2 203 289</b>	

**Noter**

**2012-12-31**

**2011-12-31**

**Not 18 Ställda panter för skulder till kreditinstitut**

Fastighetsinteckningar  
Varav i eget förvar

75 141 200

45 141 200

-6 186 900

0

68 954 300

45 141 200

Järfälla, den 25-02-13

  
Prallan Allsten

  
Anna Maria Porshage

  
Ernesto Silva Silva

  
Anders Fudali

  
Orjan Maxe

  
Najlaa Gattan

  
Rolf Björinder

Vår revisionsberättelse har 13-03-12 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Göran Wikmark  
Av stämman vald revisor

  
Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sagoängen, org nr. 713200-0717

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sagoängen 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 Sagoängen 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 med 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 12 / 3 2013

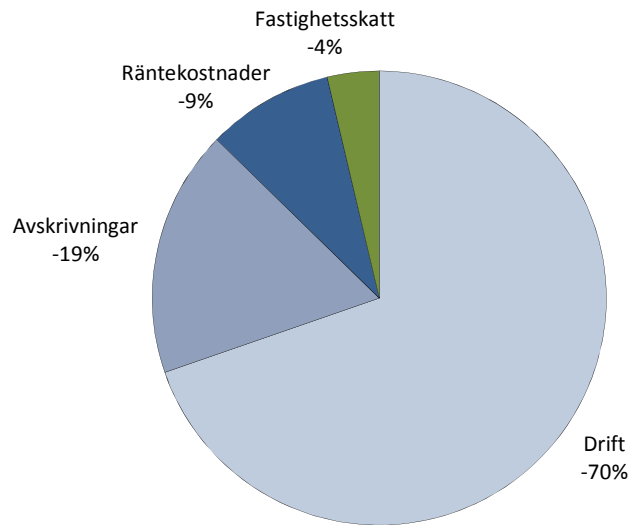


Av föreningen vald  
revisor



BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

