

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Utsiktshöjden i Upplands Bro

Org.nr: 717000-0967

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:107 i Upplands Bro kommun som består av tre byggnader. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1964.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 10 313 m². Taxeringsvärdet är 70 388 000 kr, varav byggnadsvärdet är 49 863 000 kr och markvärdet 20 525 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	135	8 574
Lokaler (inkl. förråd)	9	629
Garage	24	475
Parkeringsplatser	36	
Summa	204	9 678

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har 2002 köpt tillbaka de två bostadsrättslokalerna 7001 och 7002. Lokalerna har slagits samman till en affärslokal, som hyrs ut i andra hand (86,6 m²). Föreningen har därutöver 5 st kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt (475 m²). Föreningen disponerar en lokal som styrelserum.

Fastighetsadresser

Ringvägen 8 och 10 samt Torget 9

Förvaltning

Teknisk och administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Rolf Björinder har varit föreningens förvaltare. Trappstädning har enligt avtal utförts av ISS Sverige AB.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Lars-Göran Nystedt	Ordförande
Peter Combler	Vice ordförande
Mikael Eriksson	Informationsansvarig
Joakim Grundfelt	Ekonomi
Monica Landebo	Sekreterare
Camilla Suneson	HSB representant

Styrelsesuppleanter

Hanna Rydén
Tobias Andersson
Rolf Björinder (HSB suppleant)

Avgående styrelseledamöter

Lars-Göran Nystedt, Joakim Grundfelt

Avgående styrelsesuppleanter

Tobias Andersson

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Lars-Göran Nystedt, Peter Combler, Joakim Grundfelt och Rolf Björinder, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Åke Loholm

Revisorsuppleant

Christina Hallgren

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

Valberedning

Pekka Kylmänen	Sammanställande
Arno Hantke	

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie

Lars-Göran Nystedt

Suppleant

Peter Combler

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	5 629	5 450	5 382	5 360	5 408
Rörelseresultat, tkr	854	972	-266	642	315
Årets resultat, tkr	771	905	-369	441	181
Balansomslutning, tkr	11 765	11 319	10 888	12 261	12 221
Belåning, kr/kvm	276	301	326	461	501
Fond för yttre underhåll, tkr	427	162	343	538	923
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	552	552	552	552	552

Föreningens ekonomi

Föreningen visar ett resultat på 771 tkr. Föreningens fastighetslån har under året amorterats med 240 000 tkr.

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad som frivilligt skatteskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför viss avdragsrätt för ingående moms. Momsregistrerad lokalyta uppgår till 561,6 m², vilket ger en avdragsrätt på 6 % av momsen på gemensamma kostnader.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2012-05-08. På stämman deltog 37 st röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 156 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2012 hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Utöver normalt löpande underhåll har under året följande utförts:

- Renovering och tillbyggnad av lekplatser
- OVK har utförts

Årlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom genomfördes 2012-09-10 av förvaltare och ordföranden. Underhållsplanen har uppdaterats.

Överlåtelser

Av föreningens 135 bostadslägenheter har 12 st överlåtit under året. Den genomsnittliga köpeskillingen under året har varit 18 026 kr/m². Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 15 st och den genomsnittliga köpeskillingen uppgick till 18 207 kr/m². Föreningen har haft 4 st lägenheter uthyrda i andra hand under året.

Information

Föreningen har en egen hemsida (www.hsb.se/norrastorstockholm/utsiktshojden).

Framtida utveckling

Budget för 2013

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 348 425 kr. Beräknad överföring till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 600 000 kr. Beräknad överföring från yttre fond uppgår till -618 000 kr.

Enligt styrelsens beslut sker ingen höjning av årsavgifter eller hyror under 2013.

Ingen avsättning till inre fond görs under 2013.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	3 468 971
Årets resultat	<u>771 208</u>
	4 240 179

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	4 240 179
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-600 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	3 640 179

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2012-12-31	427 120
Årets förändring	<u>600 000</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2013	1 027 120

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	5 629 204	5 450 543
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 097 175	-3 473 210
Planerat underhåll		0	-335 096
Fastighetskatt		-226 155	-217 650
Avskrivningar	Not 3	-452 218	-452 218
Summa fastighetskostnader		<u>-4 775 548</u>	<u>-4 478 174</u>
Rörelseresultat		853 656	972 369
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	18 746	25 086
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-101 194	-92 828
Summa finansiella poster		<u>-82 448</u>	<u>-67 742</u>
Årets resultat		771 208	904 627

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	7 954 611	8 406 829
Mark		474 000	474 000
Pågående byggnation	Not 7	<u>63 501</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 492 112</u>	<u>8 880 829</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 677	2 598
Avräkningskonto HSB		2 080 488	1 282 250
Övriga fordringar	Not 8	363	322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>144 826</u>	<u>140 209</u>
		<u>2 230 354</u>	<u>1 425 379</u>

Kassa och bank	Not 10	1 042 627	1 013 393
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>3 272 981</u>	<u>2 438 772</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>11 765 093</u>	<u>11 319 601</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

852 557

852 557

Uppskrivningsfond

2 473 542

2 561 883

Fond för yttre underhåll

427 120

162 216

3 753 219

3 576 656

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 468 971

2 740 907

Årets resultat

771 208

904 627

4 240 179

3 645 534

Summa eget kapital

7 993 398

7 222 190

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

2 432 487

2 672 491

2 432 487

2 672 491

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

240 004

240 004

Leverantörsskulder

316 909

282 185

Skatteskulder

15 252

6 747

Fond för inre underhåll

235 379

241 645

Övriga kortfristiga skulder

27 787

19 531

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

503 877

634 808

Not 15

1 339 208

1 424 920

Summa skulder

3 771 695

4 097 411

Summa eget kapital och skulder

11 765 093

11 319 601

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 16

6 006 600

6 006 600

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	42	2040
Ombyggnader	Rak	40	2040
Ombyggnader, tvättstuga	Rak	12	2023
Inventarier	Rak	18	2015

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. 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 1 209 tkr.

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 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	45 000	52 500
Mötesarvoden	36 000	32 700
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Utbildning	0	3 088
Sociala kostnader	19 114	20 419
Summa	105 114	113 706

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	4 730 604	4 731 030
Hysesintäkter lokaler	537 176	499 024
Hysesintäkter garage och p-platser	200 876	201 165
Övriga intäkter	161 418	20 380
Brutto	5 630 074	5 451 599
Avgiftsbortfall bostäder	0	-425
Hysesbortfall garage och p-platser	-870	-631
	5 629 204	5 450 543
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel	482 367	506 163
Löpande underhåll	896 737	361 410
El	226 993	250 319
Uppvärmning	1 018 313	943 604
Vatten	233 899	229 460
Sophämtning	258 000	215 974
Fastighetsförsäkring	82 797	76 664
Städning	189 759	183 644
Förvaltningskostnader	361 676	380 339
Extern revision	9 338	9 716
Personalkostnader	105 114	113 706
Övrig drift	232 182	202 210
	4 097 175	3 473 210
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	132 933	132 933
Om- och tillbyggnad	230 944	230 944
Avskrivning uppskrivningsfond	88 341	88 341
	452 218	452 218
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 595	1 083
Ränteintäkter skattekonto	41	41
Ränteintäkter bankkonto	16 808	23 594
Övriga ränteintäkter	302	368
	18 746	25 086
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	101 194	92 828
	101 194	92 828

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	10 829 634	10 829 634
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>10 829 634</u>	<u>10 829 634</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 478 575	-4 257 301
Årets avskrivningar	-221 274	-221 274
Utgående avskrivningar	<u>-4 699 849</u>	<u>-4 478 575</u>
Bokfört värde byggnader	6 129 785	6 351 059
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	3 621 832	1 657 400
Årets investeringar	0	1 964 432
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 621 832</u>	<u>3 621 832</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 566 062	-1 335 118
Årets avskrivningar	-230 944	-230 944
Utgående avskrivningar	<u>-1 797 006</u>	<u>-1 566 062</u>
Bokfört värde ombyggnader	1 824 826	2 055 770
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>7 954 611</u>	<u>8 406 829</u>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	47 000 000	47 000 000
Byggnad - lokaler	<u>2 863 000</u>	<u>2 863 000</u>
	49 863 000	49 863 000
Mark - bostäder	19 200 000	19 200 000
Mark - lokaler	<u>1 325 000</u>	<u>1 325 000</u>
	20 525 000	20 525 000
Taxvärde totalt	70 388 000	70 388 000
Not 7 Pågående byggnation		
Årets anskaffningar	63 501	0
Bokfört värde pågående byggnation	<u>63 501</u>	<u>0</u>

Noter		2012-12-31	2011-12-31			
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	363	322			
		363	322			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Försäkring	86 937	82 797			
	Kabel-Tv	21 799	20 926			
	Övrigt	36 090	36 486			
		144 826	140 209			
Not 10	Kassa och bank					
	Swedbank	115 687	102 273			
	Handelsbanken	5 282	5 281			
	Nordea	921 658	905 838			
		1 042 627	1 013 393			
Not 11	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppskr. Fond	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	852 557	2 561 883	162 216	2 740 907	904 627
	Vinstdisp enl. stämmobeslut		-88 341	264 904	728 064	-904 627
	Årets resultat					771 208
	Belopp vid årets slut	852 557	2 473 542	427 120	3 468 971	771 208
Not 12	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	347471	3,74%	2013-03-27	2 672 491	240 004
					2 672 491	240 004
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2012-12-31					2 432 487
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 472 471

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	240 004	240 004
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	25 793	17 970
Övriga kortfristiga skulder	1 994	1 561
	27 787	19 531
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	328 036	455 425
Upplupna räntekostnader	0	1 778
Upplupen revisionskostnad	9 400	9 300
Upplupen konsultkostnad	0	13 206
Upplupen el	25 962	19 583
Upplupen värme	135 316	108 750
Upplupen sophämtning	0	6 110
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 163	20 656
	503 877	634 808
Not 16 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	8 314 400	8 314 400
Varav i eget förvar	-2 307 800	-2 307 800
	6 006 600	6 006 600

Kungsängen den 19/3-2013

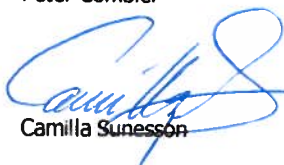

Lars-Göran Nystedt


Joakim Grundfelt


Peter Combler


Mikael Eriksson


Monica Landebo


Camilla Sunesson

Vår revisionsberättelse har 19-03-13 avgivits beträffande denna årsredovisning


Åke Loholm
Av stämman vald revisor


Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Utsiktshöjden, org.nr. 717000-0967

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Utsiktshöjden 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 Utsiktshöjden 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 ersättningskyldig 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.

Kungsängen den 19/13 2013



Åke Loholm

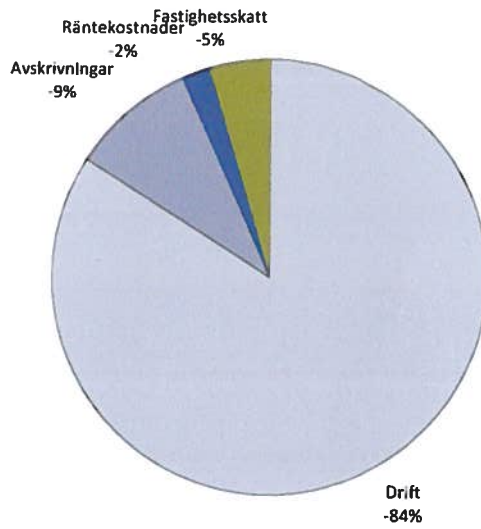
Av föreningen vald
revisor



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

