

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Utsiktshöjden i Upplands Bro

Org.nr: 717000-0967

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

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

Arno Hantke	Ordförande
Lars-Göran Nystedt	Vice ordförande
Mikael Eriksson	Informationsansvarig
Joakim Grundfelt	Ekonomi
Ing-Charlotte Lohman	Sekreterare
Camilla Suneson	HSB representant

Styrelsesuppleanter

Anna-Karin Carlsson
Hanna Rydén
Rolf Björinder (HSB suppleant)

Avgående styrelseledamöter

Arno Hantke
Mikael Eriksson, Ing-Charlotte Lohman

Avgående styrelsesuppleanter

Hanna Rydén

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Arno Hantke, Lars-Göran Nystedt, 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 Sammankallande
Lars Eriksson

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie

Arno Hantke

Suppleant

Lars-Göran Nystedt

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, tkr	5 450	5 382	5 360	5 408	5 319
Rörelseresultat, tkr	972	-266	642	315	1 320
Årets resultat, tkr	905	-369	441	181	1 134
Balansomslutning, tkr	11 319	10 888	12 261	12 221	11 840
Belåning, kr/kvm	301	326	461	501	517
Fond för yttre underhåll, tkr	162	343	538	923	423
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	552	552	552	552	552

Föreningens ekonomi

Föreningen visar ett resultat på 905 tkr. Föreningens fastighetslån har under året amorterats med 240 000 tkr.

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad som frivilligt skattskyldig 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 momsens på gemensamma kostnader.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2011-05-10. På stämman deltog 42 st röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

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

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2011 hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Utöver normalt löpande underhåll har under året följande utförts:

- Renovering av tvättstugorna inkl. utbyte av maskinell utrustning
- Iordningställande av pannrummet för uthyrning
- Renovering av soprum
- Iordningställande av nytt däckförråd med gallergrind i Ringvägen 10
- Nya belysningsarmaturer utvändigt
- Ommålning av garageportar
- Renovering av rökluckor
- Flyttning av elstolpar för motorvärmare
- Iordningställande av förråd för uthyrning samt skydd för vattenventiler i Torget 9

Årlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom genomfördes 20110921 av förvaltare och ordföranden. Underhållsplanen har uppdaterats.

Överlåtelser

Av föreningens 135 bostadslägenheter har 15 st överlåtit under året. Den genomsnittliga köpeskillingen under året har varit 18 207 kr/m². Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 9 st och den genomsnittliga köpeskillingen uppgick till 15 370 kr/m². Föreningen har haft 2 st lägenheter uthyrda i andra hand under året.

Information

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

Framtida utveckling

Budget för 2012

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 538 702 kr. Beräknad överföring till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 600 000 kr. Beräknad överföring från yttre fond uppgår till -429 000 kr.

Enligt styrelsens beslut sker ingen höjning av årsavgifter eller hyror under 2012.

Ingen avsättning till inre fond görs under 2012.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	2 740 907
Årets resultat	<u>904 627</u>
	3 645 534

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	3 645 534
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	335 096
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-600 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	3 380 630

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2011-12-31	162 216
Årets förändring	<u>264 904</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2012	427 120

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	5 450 543	5 381 987
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 473 210	-4 088 007
Planerat underhåll		-335 096	-681 078
Fastighetskostnader		-217 650	-214 275
Avskrivningar	Not 3	<u>-452 218</u>	<u>-290 015</u>
Summa fastighetskostnader		-4 478 174	-5 273 375
Bruttoresultat		972 369	108 612
Jämförelsestörande poster	Not 4	0	-374 446
Rörelseresultat		972 369	-265 834
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	25 086	15 040
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-92 828</u>	<u>-117 936</u>
Summa finansiella poster		-67 742	-102 896
Årets resultat		904 627	-368 730

Balansräkning

2011-12-31

2010-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 7	8 406 829	6 894 615
Mark		474 000	474 000
Summa anläggningstillgångar		<u>8 880 829</u>	<u>7 368 615</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 598	7 419
Avräkningskonto HSB		1 282 250	1 915 423
Övriga fordringar	Not 8	322	281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	140 209	112 474
		<u>1 425 379</u>	<u>2 035 597</u>

Kassa och bank	Not 10	1 013 393	1 484 210
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>2 438 772</u>	<u>3 519 806</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>11 319 601</u>	<u>10 888 421</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2011-12-31

2010-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

852 557

852 557

Uppskrivningsfond

2 561 883

2 650 224

Fond för yttre underhåll

162 216

343 294

3 576 656

3 846 075

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 740 907

2 840 218

Årets resultat

904 627

-368 730

3 645 534

2 471 488

Summa eget kapital

7 222 190

6 317 563

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

2 672 491

2 912 499

2 672 491

2 912 499

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

240 004

240 000

Leverantörsskulder

282 185

408 360

Skatteskulder

6 747

12 733

Fond för inre underhåll

241 645

293 620

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

19 531

24 149

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

634 808

679 497

1 424 920

1 658 359

Summa skulder

4 097 411

4 570 858

Summa eget kapital och skulder

11 319 601

10 888 421

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. Minimivisättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 209 tkr. Därutöver erlägger föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 302 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	52 500	45 000
Mötesarvoden	32 700	38 400
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Utbildning	3 088	3 125
Sociala kostnader	20 419	20 648
Summa	113 706	112 173

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter		2011-01-01	2010-01-01
		2011-12-31	2010-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	4 731 030	4 730 604
	Hysesintäkter lokaler	499 024	479 860
	Hysesintäkter garage och p-platser	201 165	167 440
	Övriga intäkter	20 380	23 165
	Brutto	5 451 599	5 401 069
	Avsatt till inre fond	0	-16 567
	Avgiftsbortfall bostäder	-425	0
	Hysesbortfall garage och p-platser	-631	-2 515
		5 450 543	5 381 987
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	506 163	732 042
	Löpande underhåll	361 410	504 461
	El	250 319	315 181
	Uppvärmning	943 604	1 057 563
	Vatten	229 460	214 963
	Sophämtning	215 974	247 477
	Fastighetsförsäkring	76 664	73 013
	Städning	183 644	197 259
	Förvaltningskostnader	380 339	466 923
	Extern revision	9 716	8 349
	Personalkostnader	113 706	112 173
	Övrig drift	202 210	158 602
		3 473 210	4 088 007
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	132 933	132 933
	Om- och tillbyggnad	230 944	68 741
	Avskrivning uppskrivning	88 341	88 341
		452 218	290 015
Not 4	Jämförelsestörande poster		
	"Dödning" egna bostadsrätter	0	374 446
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 083	1 606
	Ränteintäkter skattekonto	41	0
	Ränteintäkter fasträntekonto	0	5 242
	Ränteintäkter bankkonto	23 594	8 060
	Övriga ränteintäkter	368	132
		25 086	15 040
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	92 828	117 818
	Räntekostnader skattekonto	0	3
	Övriga räntekostnader	0	115
		92 828	117 936

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 7 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	-4 257 301	-4 036 027
Årets avskrivningar	-221 274	-221 274
Utgående avskrivningar	<u>-4 478 575</u>	<u>-4 257 301</u>
Bokfört värde byggnader	6 351 059	6 572 333
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 657 400	1 657 400
Årets investeringar	1 964 432	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 621 832</u>	<u>1 657 400</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 335 118	-1 266 377
Årets avskrivningar	-230 944	-68 741
Utgående avskrivningar	<u>-1 566 062</u>	<u>-1 335 118</u>
Bokfört värde ombyggnader	2 055 770	322 282
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	8 406 829	6 894 615
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

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	322	281
	322	281
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkring	82 797	76 664
Kabel-Tv	20 926	20 336
Övrigt	36 486	15 474
	140 209	112 474
Not 10 Kassa och bank		
Swedbank	102 273	95 389
Handelsbanken	5 281	5 273
Nordea	905 838	1 383 548
	1 013 393	1 484 210
Not 11 Förändring av eget kapital		
	Insatser	Uppskr. Fond
	Underh. fond	Balanserat res.
	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	852 557	2 650 224
Vinstdisp enl. stämmobeslut		343 294
Avskrivn. Uppskrivningsfond		-181 078
Årets resultat	-88 341	88 341
Belopp vid årets slut	852 557	2 561 883
	162 216	2 740 907
		904 627
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta
	Konv.datum	Belopp
		Nästa års
Stadshypotek	347471	4,09%
		Rörligt
		2 912 495
		240 004
		2 912 495
		240 004
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2011-12-31		2 672 491
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		1 712 475
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)		240 004
		240 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	17 970	18 616
Övriga kortfristiga skulder	1 561	5 533
	19 531	24 149
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	455 425	419 886
Upplupna räntekostnader	1 778	1 606
Upplupen revisionskostnad	9 300	0
Upplupen konsultkostnad	13 206	0
Upplupen el	19 583	39 625
Upplupen värme	108 750	140 867
Upplupen sophämtning	6 110	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 656	77 513
	634 808	679 497

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 16 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	8 314 400	8 314 400
Varav i eget förvar	<u>-2 307 800</u>	<u>-2 307 800</u>
	6 006 600	6 006 600

Järfälla, den

Arno Hantke

Lars Göran Nystedt

Mikael Eriksson

Joakim Grundfelt

Ing-Charlotte Lohman

Camilla Suneson

Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Åke Loholm
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen HSB Brf Utsiktshöjden i Upplands Bro.
Organisationsnummer 717000-0967.

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Utsiktshöjden 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 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 Utsiktshöjden 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 revisions sed 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 ersättningskyldig 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.

Upplands Bro /

Erik Davidsson

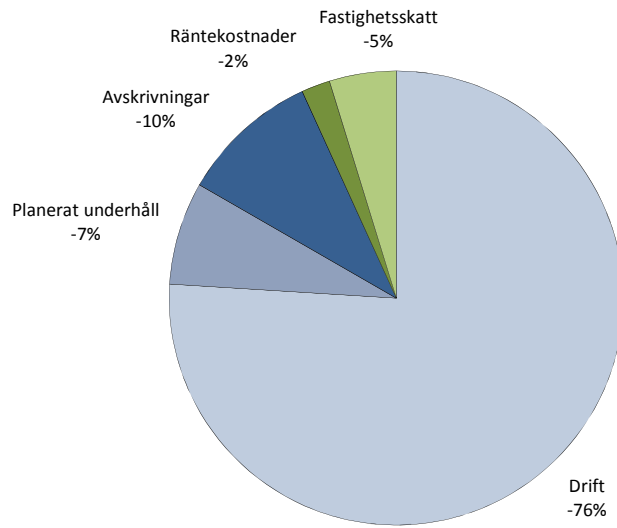
BoRevision

(Av HSB Riksförbund förordnad revisor)

Åke Loholm

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

