

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro

Org.nr: 717000-0959

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 2:106 i Upplands-Bro kommun som består av tre byggnader. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1963.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 10 938 m². Från och med år 2010 har fastigheten nytt taxeringsvärde 71 755 tkr, varav byggnadsvärdet är 51 327 tkr och markvärdet 20 428 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, skadeståndsgaranti samt förmögenhetsbrottsförsäkring.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	143	8 981
Lokaler (inkl. förråd)	18	181
Garage	10	190
Parkeringsplatser	42	0
Summa	213	9 352

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fyra bostadslägenheter i föreningen ägs av Upplands-Bro Kommun (juridisk person). Föreningen har 2 st kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt (165 m²). Föreningen disponerar en lokal som styrelserum. Övriga lokaler avser förråd.

Fastighetsadresser

Ringvägen 12 och 14 samt Knektvägen 1

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

Bo Frögéli	Ordförande
Marie-Louise Peters	Vice ordförande
Birgitta Seidl	Sekreterare
Ulla Gustafsson	Ledamot
Margareta Åsbrink	
Camilla Suneson	HSB representant

Styrelsesuppleanter

Leif Uhlan
Richard Dahlqvist

Rolf Björinder

Avgående styrelseledamöter

Birgitta Seidl
Ulla Gustafsson
Margareta Åsbrink

Avgående styrelsesuppleanter

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Bo Frögéli, Marie Louise Peters, Birgitta Seidl och Rolf Björinder, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Bo Johansson

Revisorsuppleant

Kurt Öhman

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

Valberedning

Alice Eriksson	Sammanställande
Hasse Gustafsson	
Sven-Åke Hansson	

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie

Bo Frögéli

Suppleant

Marie-Louise Peters

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, tkr	5 700	5 608	5 333	5 321	5 354
Rörelseresultat, tkr	153	- 711	782	805	873
Årets resultat, tkr	-42	- 979	498	585	543
Balansomslutning, tkr	12 208	12 597	14 984	14 667	14 372
Belåning, kr/kvm	678	720	906	914	959
Fond för yttre underhåll, tkr	2 050	1 736	1 422	1 041	1 286
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	602	590	562	562	562

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.

Föreningens lån

Föreningens långfristiga fastighetslån har under året amorterats med 370 tkr. En fullständig specifikation av föreningens nuvarande lån finns under noten 12.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2011-04-26. På stämman deltog 48 st röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 172 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2011 hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Överlåtelser

Av föreningens 143 bostadslägenheter har 6 st överlåtit under året. Den genomsnittliga köpeskillingen under året har varit 20 093 kr/m². Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 10 st och den genomsnittliga köpeskillingen uppgick till 17 057 kr/m². Föreningen har haft 6 st lägenheter uthyrda i andra hand under året.

Ombyggnad och underhåll

Utöver normalt löpande underhåll har under året följande utförts:

Entréer har försetts med vattenburna radiatorer.

Värmeväxlaren i undercentralen har bytts ut.

Målningsunderhåll av garageportar och fasadsocklar har utförts.

Reparation p.g.a. frostsprängningar av tegelfasad har slutförts.

Soprummen har renoverats och säckväxlarna tagits bort. Sopnedkastet på Knektvägen har stängts av arbetsmiljöskäl. Sopskåp har placerats framför entrén.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har påbörjats med besiktning och återkommande kontroller.

Rökluckorna har moderniserats.

Styrelsens intention är att föreningen successivt ska bygga upp en buffert för att möta framtida behov av stambyten genom årliga höjningar av årsavgifter och hyror med minst 2 %, utöver vad som är nödvändigt för att täcka föreningens löpande verksamhet

Årlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom genomfördes den 21 september 2011. Underhållsplanen har uppdaterats.

Information

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

Framtida utveckling

Budget för 2012

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 9 520 kr. Beräknad överföring till yttre fond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 400 000 kr. Beräknad överföring från yttre fond uppgår till 432 000 kr.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifter och hyror med 2 % fr o m 2012-01-01.

Framtida underhåll/underhållsplan

Målning av källargolv och trapphus är kommande underhållsåtgärder. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) ska göras under året.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	1 432 251
Årets resultat	<u>-41 982</u>
	1 390 269

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	1 390 269
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	410 662
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-400 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	1 400 931

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2011-12-31	2 050 416
Årets förändring	<u>-10 662</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2012	2 039 754

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	5 700 298	5 608 200
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 301 776	-5 403 018
Planerat underhåll	Not 3	-410 662	-85 575
Fastighetsskatt		-201 736	-198 161
Avskrivningar	Not 4	-632 914	-632 914
Summa fastighetskostnader		<u>-5 547 088</u>	<u>-6 319 668</u>
Rörelseresultat		153 211	-711 467
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	59 049	24 433
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-254 241	-291 778
Summa finansiella poster		<u>-195 192</u>	<u>-267 345</u>
Årets resultat		-41 982	-978 812

Balansräkning

2011-12-31

2010-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 7	7 636 273	8 269 187
Mark		649 600	649 600
Inventarier	Not 8	0	0
Summa anläggningstillgångar		<u>8 285 873</u>	<u>8 918 787</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 177	2 144
Avräkningskonto HSB		1 197 085	1 010 804
Övriga fordringar	Not 9	5 148	169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>243 742</u>	<u>236 268</u>
		1 448 152	1 249 385

Kortfristiga placeringar	Not 11	2 300 000	700 000
--------------------------	--------	-----------	---------

Kassa och bank	Not 12	174 351	1 728 462
----------------	--------	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>3 922 504</u>	<u>3 677 847</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>12 208 377</u>	<u>12 596 634</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2011-12-31

2010-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

976 315

976 315

Fond för yttre underhåll

2 050 416

1 735 991

3 026 731

2 712 306

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 432 251

2 725 488

Årets resultat

-41 982

-978 812

1 390 269

1 746 676

Summa eget kapital

4 417 000

4 458 982

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

5 722 513

6 092 789

5 722 513

6 092 789

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

370 276

370 276

Leverantörsskulder

566 221

434 533

Skatteskulder

18 226

19 886

Fond för inre underhåll

395 842

385 526

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

0

3 366

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

718 298

831 276

2 068 863

2 044 863

Summa skulder

7 791 376

8 137 652

Summa eget kapital och skulder

12 208 377

12 596 634

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 18

6 811 000

6 811 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Alla belopp anges i kronor om inte annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	41	2038
Ombyggnader	Rak	22	2019
Inventarier	Rak	15	2019

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. 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 9 364 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	50 000	50 000
Mötesarvoden	32 850	37 800
Arvode föreningsvald revisor	7 000	7 000
Utbildning	0	12 500
Kostnad för konferenser	0	9 375
Sociala kostnader	17 684	14 607
Summa	107 534	131 282

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	5 408 232	5 302 283
	Hysesintäkter lokaler	168 660	166 111
	Hysesintäkter garage och p-platser	121 440	117 504
	Övriga intäkter	29 343	49 748
	Brutto	5 727 675	5 635 646
	Avsatt till inre fond	-27 100	-27 100
	Hysesbortfall lokaler	-276	-345
		5 700 298	5 608 200
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	637 657	607 318
	Löpande underhåll	596 458	1 632 310
	El	308 835	385 673
	Uppvärmning	1 037 525	1 040 396
	Vatten	231 389	216 117
	Sophämtning	189 313	275 821
	Fastighetsförsäkring	101 830	96 981
	Städning	194 737	191 947
	Förvaltningskostnader	358 661	347 294
	Extern revision	14 000	8 850
	Personalkostnader	107 534	131 282
	Övrig drift	523 837	469 029
		4 301 776	5 403 018
Not 3	Planerat underhåll		
	Målning Sophus, entrétag	0	27 950
	Byte motorvärmare, parkering	0	57 625
	Ombyggnad soprum	143 807	0
	Byte värmexlare	244 020	0
	Målning hus, socklar	22 835	0
		410 662	85 575
Not 4	Avskrivningar		
	Byggnader	137 955	137 955
	Om- och tillbyggnad	494 959	494 959
		632 914	632 914
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	676	963
	Ränteintäkter skattekonto	2	0
	Ränteintäkter fasträntekonto	45 913	23 042
	Ränteintäkter bankkonto	12 291	275
	Övriga ränteintäkter	166	153
		59 049	24 433
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	254 241	291 775
	Räntekostnader skattekonto	0	3
		254 241	291 778

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	6 922 000	6 922 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 922 000	6 922 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 142 055	-3 004 100
Årets avskrivningar	-137 955	-137 955
Utgående avskrivningar	-3 280 010	-3 142 055
Bokfört värde byggnader	3 641 990	3 779 945
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	12 174 152	11 478 776
Årets investeringar	0	695 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 174 152	12 174 152
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 684 910	-7 189 951
Årets avskrivningar	-494 959	-494 959
Utgående avskrivningar	-8 179 869	-7 684 910
Bokfört värde ombyggnader	3 994 283	4 489 242
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	7 636 273	8 269 187
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	50 000 000	50 000 000
Byggnad - lokaler	1 327 000	1 327 000
	51 327 000	51 327 000
Mark - bostäder	20 200 000	20 200 000
Mark - lokaler	228 000	228 000
	20 428 000	20 428 000
Taxvärde totalt	71 755 000	71 755 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	104 880	104 880
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 880	104 880
Ingående avskrivningar	-104 880	-104 880
Årets avskrivningar	0	0
Utgående avskrivningar	-104 880	-104 880
Bokfört värde	0	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	169	169
Övriga fordringar	4 979	0
	5 148	169

Noter	2011-12-31	2010-12-31			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna ränteintäkter	14 637	2 322			
Försäkring	109 976	101 830			
Kabel-Tv	22 584	21 692			
Medlemmarnas hushållsel	81 757	95 968			
Övrigt	14 788	14 456			
	243 742	236 268			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Kreditinstitut	Räntesats	Löptid			
Nordea Placeringskonto		0			
Nordea Placeringskonto	2,9%	111014-120113			
		2 300 000			
		700 000			
		2 300 000			
		700 000			
Not 12 Kassa och bank					
Swedbank	4 213	4 157			
Riksgäldspar	28 285	27 865			
Nordea	141 854	1 696 440			
	174 351	1 728 462			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	976 315	1 735 991	2 725 488	-978 812	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		314 425	-1 293 237	978 812	
Årets resultat				-41 982	
Belopp vid årets slut	976 315	2 050 416	1 432 251	-41 982	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	156955	4,20%	2012-09-01	1 426 289	146 284
Stadshypotek	947885	4,02%	2015-04-30	4 666 500	223 992
				6 092 789	370 276
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2011-12-31					5 722 513
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 241 409
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			370 276	370 276	
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder			0	3 366	
			0	3 366	
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter		491 735	475 764		
Upplupna räntekostnader		36 092	38 816		
Upplupen el		57 224	92 856		
Upplupen värme		106 612	135 033		
Upplupen sophämtning		0	6 479		
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		26 635	82 328		
		718 298	831 276		

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 18 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	6 811 000	6 811 000
Varav i eget förvar	0	0
	6 811 000	6 811 000

Upplands Bro, den

Bo Frögeli

Marie-Louise Peters

Birgitta Seidl

Ulla Gustafsson

Margareta Åsbrink

Camilla Sunesson

Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Bo Johansson
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro.

Organisationsnummer 717000-0959

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Norrhöjden 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 Norrhöjden 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 den /

Erik Davidsson

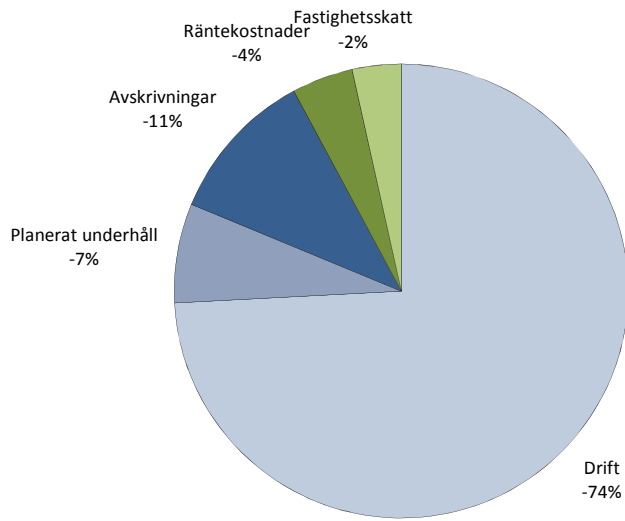
BoRevision

(Av HSB Riksförbund förordnad revisor)

Bo Johansson

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

