

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro

Org.nr: 717000-0959

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 2:106 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, förmögenhetsbrottsförsäkring samt kollektiv tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

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	Ledamot
Camilla Suneson	HSB representant

Styrelsesuppleanter

Leif Uhlan
Richard Dahlqvist
Rolf Björinder

Avgående styrelseledamöter

Bo Frögéli
Marie-Louise Peters

Avgående styrelsesuppleanter

Leif Uhlan
Richard Dahlqvist

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	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	5 825	5 700	5 608	5 333	5 321
Rörelseresultat, tkr	755	153	- 711	782	805
Årets resultat, tkr	576	-42	- 979	498	585
Balansomslutning, tkr	10 867	12 208	12 597	14 984	14 667
Belåning, kr/kvm	495	678	720	906	914
Fond för yttre underhåll, tkr	2 040	2 050	1 736	1 422	1 041
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	614	602	590	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 1 650 tkr. En specifikation av föreningens nuvarande lån finns under noten 14.

Dessutom har 2 300 tkr i kortfristiga fordringar omplacerats till räntebärande bankmedel enligt not 11 och 12. Amorteringen av lånet liksom omplaceringen av likvida medel till räntebärande bankmedel, är ett sätt för styrelsen att utöver avgiftshöjning, förstärka ekonomin inför framtida stambyte.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2012-05-09. På stämman deltog 54 st röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

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

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2012 hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Överlåtelse

Av föreningens 143 bostadslägenheter har 13 st överlåtits under året. Den genomsnittliga köpeskillingen under året har varit 20 553 kr/m². Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 6 st och den genomsnittliga köpeskillingen uppgick till 20 093 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:

Målning av entrétak.

Rensning av ventilationskanaler, inreglering samt OVK.

Renovering av lekplatser i samarbete med Brf Utsiktshöjden.

En trädvårdsplan har tagits fram.

Förbättring av stolpbelysning har påbörjats.

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 10 september 2012. Underhållsplanen har uppdaterats.

Information

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

Framtida utveckling

Budget för 2013

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 632 tkr. Beräknad överföring till yttre fond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 725 tkr. Beräknad överföring från yttre fond uppgår till 145 tkr.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifter med 2 % fr o m 2013-01-01.

Framtida underhåll/underhållsplan

Målning av källargolv och trapphus är kommande underhållsåtgärder.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	1 400 932
Årets resultat	<u>575 801</u>
	1 976 733

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	1 976 733
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-400 000
Överföring till fond för yttre underhåll, stamfundsbuffert*	<u>-324 542</u>
Balanserat resultat efter disposition	1 252 191

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2012-12-31	2 039 754
Årets förändring	<u>724 542</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2013	2 764 296

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

*varav 106 046 från 2011
218 496 från 2012
324 542

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	5 824 770	5 700 298
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 225 834	-4 301 776
Planerat underhåll	Not 3	0	-410 662
Fastighetsskatt		-210 745	-201 736
Avskrivningar	Not 4	-632 914	-632 914
Summa fastighetskostnader		<u>-5 069 493</u>	<u>-5 547 088</u>
Rörelseresultat		755 277	153 211
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	42 745	59 049
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-222 221	-254 241
Summa finansiella poster		<u>-179 476</u>	<u>-195 192</u>
Årets resultat		575 801	-41 982

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 7	7 003 359	7 636 273
Mark		649 600	649 600
Inventarier	Not 8	0	0
Summa anläggningstillgångar		<u>7 652 959</u>	<u>8 285 873</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 809	2 177
Avräkningskonto HSB		900 942	1 197 085
Övriga fordringar	Not 9	4 379	5 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>266 276</u>	<u>243 742</u>
		1 181 406	1 448 152

Kortfristiga placeringar	Not 11	0	2 300 000
--------------------------	--------	---	-----------

Kassa och bank	Not 12	2 032 991	174 351
----------------	--------	-----------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>3 214 397</u>	<u>3 922 504</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

10 867 356

12 208 377

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

976 315

976 315

Fond för yttre underhåll

2 039 754

2 050 416

3 016 069

3 026 731

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 400 932

1 432 251

Årets resultat

575 801

-41 982

1 976 733

1 390 269

Summa eget kapital

4 992 802

4 417 000

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

4 218 516

5 722 513

4 218 516

5 722 513

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

223 992

370 276

Leverantörsskulder

648 423

566 221

Skatteskulder

10 941

18 226

Fond för inre underhåll

416 828

395 842

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

355 854

718 298

1 656 038

2 068 863

Summa skulder

5 874 554

7 791 376

Summa eget kapital och skulder

10 867 356

12 208 377

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 17

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. 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 9 364 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	50 000	50 000
Mötesarvoden	34 200	32 850
Arvode föreningsvald revisor	7 000	7 000
Kostnad för konferenser	9 375	0
Sociala kostnader	17 916	17 684
Summa	118 491	107 534

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter		2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	5 518 006	5 408 232
	Hysesintäkter lokaler	174 856	168 660
	Hysesintäkter garage och p-platser	121 440	121 440
	Övriga intäkter	39 582	29 343
	Brutto	5 853 884	5 727 675
	Avsatt till inre fond	-27 100	-27 100
	Avgiftsbortfall bostäder	-1 606	0
	Hysesbortfall lokaler	-276	-276
	Hysesbortfall garage och p-platser	-132	0
		5 824 770	5 700 298
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	605 318	637 657
	Löpande underhåll	735 775	596 458
	El	245 682	308 835
	Uppvärmning	931 142	1 037 525
	Vatten	234 407	231 389
	Sophämtning	199 380	189 313
	Fastighetsförsäkring	109 976	101 830
	Städning	182 841	194 737
	Förvaltningskostnader	365 587	358 661
	Extern revision	9 888	14 000
	Personalkostnader	118 491	107 534
	Övrig drift	487 347	523 837
		4 225 834	4 301 776
Not 3	Planerat underhåll		
	Ombyggnad soprum	0	143 807
	Byte värmexlare	0	244 020
	Målning hus, socklar	0	22 835
		0	410 662
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	1 024	676
	Ränteintäkter skattekonto	0	2
	Ränteintäkter fasträntekonto	41 535	45 913
	Ränteintäkter bankkonto	0	12 291
	Övriga ränteintäkter	187	166
		42 745	59 049
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	222 188	254 241
	Räntekostnader skattekonto	33	0
		222 221	254 241

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	6 922 000	6 922 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>6 922 000</u>	<u>6 922 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 280 010	-3 142 055
Årets avskrivningar	-137 955	-137 955
Utgående avskrivningar	<u>-3 417 965</u>	<u>-3 280 010</u>
Bokfört värde byggnader	3 504 035	3 641 990
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	12 174 152	12 174 152
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>12 174 152</u>	<u>12 174 152</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 179 869	-7 684 910
Årets avskrivningar	-494 959	-494 959
Utgående avskrivningar	<u>-8 674 828</u>	<u>-8 179 869</u>
Bokfört värde ombyggnader	3 499 324	3 994 283
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	7 003 359	7 636 273
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	50 000 000	50 000 000
Byggnad - lokaler	<u>1 327 000</u>	<u>1 327 000</u>
	51 327 000	51 327 000
Mark - bostäder	20 200 000	20 200 000
Mark - lokaler	<u>228 000</u>	<u>228 000</u>
	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	<u>104 880</u>	<u>104 880</u>
Ingående avskrivningar	-104 880	-104 880
Årets avskrivningar	0	0
Utgående avskrivningar	<u>-104 880</u>	<u>-104 880</u>
Bokfört värde	0	0

Noter		2012-12-31	2011-12-31		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		136	169		
Övriga fordringar		4 243	4 979		
		4 379	5 148		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna ränteintäkter		0	14 637		
Försäkring		115 473	109 976		
Kabel-Tv		23 248	22 584		
Medlemmarnas hushållsel		84 159	81 767		
Övrigt		43 396	14 788		
		266 276	243 752		
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Kreditinstitut	Räntesats	Löptid			
Nordea Placeringskonto	2,9%	111014-120113	0		
			2 300 000		
			0		
			2 300 000		
Not 12 Kassa och bank					
SBAB		1 997 644	0		
Swedbank		6 722	4 213		
Riksgäldspar		28 625	28 285		
Nordea		0	141 854		
		2 032 991	174 351		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	976 315	2 050 416	1 432 251	-41 982	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-10 662	-31 320	41 982	
Årets resultat				575 801	
Belopp vid årets slut	976 315	2 039 754	1 400 931	575 801	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	947885	4,02%	2015-04-30	4 442 508	223 992
				4 442 508	223 992
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2012-12-31					4 218 516
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 322 548
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				223 992	370 276
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter		315 693	491 735		
Upplupna räntekostnader		30 261	36 092		
Upplupen el		0	57 224		
Upplupen värme		0	106 612		
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 900	26 635		
		355 854	718 298		

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 17 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	6 811 000	6 811 000
Varav i eget förvar	<u>0</u>	<u>0</u>
	6 811 000	6 811 000

Upplands-Bro 2013-03-05

Bo Frögeli

Marie-Louise Peters

Ulla Gustafsson

Birgitta Seidl

Margareta Åsbrink

Camilla Sunesson

Vår revisionsberättelse har 2013-04-08 avgivits beträffande denna årsredovisning

Bo Johansson
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrhöjden org.nr. 717000-0959

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrhöjden 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 Norrhöjden 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 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

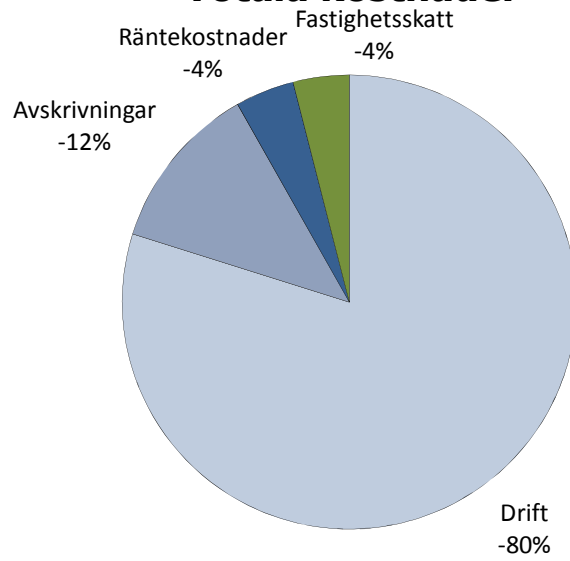
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplands-Bro 2013-04-08

Bo Johansson
Av föreningen vald
revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

