

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro

Org.nr: 717000-0959

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

# 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 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 55 459 000 kr, varav byggnadsvärdet är 43 031 000 kr och markvärdet 12 428 000 kr.

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 m<sup>2</sup>). 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 Frögeli  
Sigvard Jansson  
Marie Louise Peters  
Ulla Gustafsson  
Birgitta Seidl  
Rolf Björinder

Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare  
Ledamot  
HSB representant

#### Styrelsesuppleanter

Gun-Britt Lantz  
Leif Uhlan  
Camilla Sunesson

### Avgående styrelseledamöter

Sigvard Jansson  
Birgitta Seidl  
Ulla Gustafsson

### Avgående styrelsesuppleanter

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Bo Frögeli, Sigvard Jansson, Marie Louise Peters och Rolf Björinder, två i förening.

### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

### Revisor

Bo Johansson

### Revisorsuppleant

Britt-Marie Wermtun

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

### Valberedning

Alice Eriksson Sammankallande  
Olof Ezelius  
Hasse Gustafsson

### Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

### Ordinarie

Bo Frögeli

### Suppleant

Sigvard Jansson

## Ekonomi

<b>Ekonomisk flerårsöversikt</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Nettoomsättning, tkr	5 333	5 321	5 354	5 311	5 304
Rörelseresultat, tkr	782	805	873	476	484
Årets resultat, tkr	498	585	543	8	-28
Balansomslutning, tkr	14 984	14 667	14 372	14 755	14 930
Belåning, kr/kvm	906	914	959	1003	1 048
Fond för yttre underhåll, tkr	1 422	1 041	1 286	1 787	1 999
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	562	562	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 412 tkr. En fullständig specifikation av föreningens nuvarande lån finns under noten 13.

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2009-05-04. På stämman deltog 61 st röstberättigade medlemmar, varav 4 fullmakt.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 169 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2009 hållit 11 st protokollförda sammanträden.

### Överlåtelser

Av föreningens 143 bostadslägenheter har 18 st överlåtits under året. Den genomsnittliga köpeskillingen under året har varit 12 364 kr/m<sup>2</sup>. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 5 st och den genomsnittliga köpeskillingen uppgick till 14 349 kr/m<sup>2</sup>. Föreningen har haft 5 st lägenheter uthyrda i andra hand under året.

### Ombyggnad och underhåll

Övre delen av den södra tegelfasaden vid Ringvägen 14 har, p g a problem med frostsprängningar, bytts ur i förebyggande syfte. Under 2010 planeras liknande renoveringsåtgärd även för söderfasaderna vid Ringvägen 12 och Knektvägen 1.

Samtliga hushåll har under året fått tillgång till Internetanslutning och fast telefoni via föreningens gruppavtal med Bredbandsbolaget.

Enligt stämmobeslut kommer el-enhetsmätning att genomföras under 2010.

Under året har styrelsen genomfört en utredning med anledning av sprickbildning som förekommer i mer eller mindre grad i våra lägenheter. Slutsatsen är att förekomsten är att betrakta som en naturlig del i husets åldrande.

Planerat underhåll under året, avser utbyte av frånluftsfläktar Ringvägen 14.

### Årlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom genomfördes av förvaltaren den 9 september 2009. Underhållsplanen har uppdaterats.

### Information

Föreningen har en egen hemsida ([www.hsb.se/norrastorstockholm/norrhoiden](http://www.hsb.se/norrastorstockholm/norrhoiden)).

## Framtida utveckling

### Budget för 2010

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 91 139 kr. Beräknad överföring till yttre fond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 400 000 kr. Beräknad överföring från yttre fond uppgår till 377 000 kr.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifter och hyror med 5 % fr o m 2010-01-01.

### **Framtida underhåll/underhållsplan**

Fortsatta renoveringsåtgärder kommer att genomföras avseende söderfasaderna vid Ringvägen 12 och Knektvägen 1. Det kan även bli aktuellt att ersätta sopkaruseller med kärl, liksom målning av trapphus och balkongplattornas undersidor.

## **Årets resultat**

### **Förslag till resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	2 540 996
Årets resultat	<u>498 479</u>
	3 039 475

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	3 039 475
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	86 013
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-400 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	2 725 488

### **Fond för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2009-12-31	1 422 004
Årets förändring	<u>313 987</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2009	1 735 991

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



HSB BRF Norrhöjden i Upplands Bro  
Org.nr: 717000-0959

<b>Resultaträkning</b>		<b>2009-01-01 2009-12-31</b>	<b>2008-01-01 2008-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>5 333 421</b>	<b>5 321 039</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-3 683 965	-3 526 175
Planerat underhåll		-86 013	-219 604
Fastighetsskatt		-194 486	-184 190
Avskrivningar	Not 3	<u>-586 556</u>	<u>-586 556</u>
Summa fastighetskostnader		-4 551 020	-4 516 525
<b>Rörelseresultat</b>		<b>782 401</b>	<b>804 514</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 4	60 369	160 850
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-344 291</u>	<u>-380 198</u>
Summa finansiella poster		-283 922	-219 348
<b>Årets resultat</b>		<b>498 479</b>	<b>585 166</b>

20.



HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro  
Org.nr: 717000-0959

## Balansräkning

2009-12-31

2008-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	8 206 725	8 793 281
Mark		649 600	649 600
Pågående byggnation	Not 7	897 909	0
Summa anläggningstillgångar		<u>9 754 234</u>	<u>9 442 881</u>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 000	0
Avräkningskonto HSB		1 601 715	759 131
Övriga fordringar	Not 8	3 211	44 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>220 140</u>	<u>150 071</u>
		1 830 066	953 883

Kortfristiga placeringar	Not 10	3 200 000	700 000
--------------------------	--------	-----------	---------

Kassa och bank	Not 11	199 471	3 570 271
----------------	--------	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>5 229 537</u>	<u>5 224 153</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>14 983 771</b></u>	<u><b>14 667 034</b></u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

90.



## Balansräkning

2009-12-31

2008-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

Not 12

##### Bundet eget kapital

Insatser

976 315

976 315

Underhållsfond

1 422 004

1 041 608

2 398 319

2 017 923

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 540 996

2 336 226

Årets resultat

498 479

585 166

3 039 475

2 921 392

Summa eget kapital

5 437 794

4 939 315

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

7 728 350

8 137 086

7 728 350

8 137 086

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

409 712

413 616

Leverantörsskulder

404 120

69 604

Skatteskulder

14 637

0

Fond för inre underhåll

364 958

357 622

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

0

2 050

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

624 200

747 742

1 817 627

1 590 633

Summa skulder

9 545 977

9 727 719

#### Summa eget kapital och skulder

14 983 771

14 667 034

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 17

6 811 000

6 811 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

940





HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro  
Org.nr: 717000-0959

## 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

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

### Skatter och avgifter

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid räkenskapsårets slut till 9.364.355 kr. Därutöver erlägger föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 272 kr per lägenhet samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	50 000	45 000
Mötesarvoden	25 650	26 400
Arvode föreningsvald revisor	7 000	6 000
Övriga arvoden och ersättningar	0	414
Utbildning	3 125	0
Kostnad för konferenser	9 375	6 250
Sociala kostnader	14 398	13 227
<b>Summa</b>	<b>109 548</b>	<b>97 291</b>

92



HSB Bif Norrhöjden i Upplands Bro  
Org.nr: 717000-0959

<b>Noter</b>	<b>2009-01-01</b>	<b>2008-01-01</b>
	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	5 049 863	5 050 645
Hysesintäkter lokaler	167 672	162 300
Hysesintäkter garage och p-platser	115 596	115 596
Övriga intäkter	27 456	20 380
<b>Brutto</b>	<b>5 360 587</b>	<b>5 348 921</b>
Avsatt till inre fond	-27 100	-27 100
Avgiftsbortfall bostäder	0	-782
Hysesbortfall lokaler	-66	0
	<b>5 333 421</b>	<b>5 321 039</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Fastighetsskötsel	591 963	562 023
Löpande underhåll	191 105	183 218
El	278 339	292 024
Uppvärmning	947 991	924 008
Vatten	220 588	239 673
Sophämtning	271 081	257 067
Fastighetsförsäkring	92 362	82 513
Städning	190 474	181 024
Förvaltningskostnader	475 165	332 527
Extern revision	8 813	8 778
Personalkostnader	109 883	97 291
Övrig drift	306 201	366 029
	<b>3 683 965</b>	<b>3 526 175</b>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader	137 955	137 955
Om- och tillbyggnad	448 601	448 601
	<b>586 556</b>	<b>586 556</b>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	934	13 521
Ränteintäkter skattekonto	169	13
Ränteintäkter fasträntekonto	55 761	112 433
Ränteintäkter bankkonto	3 212	34 684
Övriga ränteintäkter	292	199
	<b>60 369</b>	<b>160 850</b>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	344 291	378 653
Räntekostnader skattekonto	0	45
Övriga räntekostnader	0	1 500
	<b>344 291</b>	<b>380 198</b>

eq.



**Noter**

**2009-12-31**

**2008-12-31**

**Not 6 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	-2 866 145	-2 728 190
Årets avskrivningar	<u>-137 955</u>	<u>-137 955</u>
Utgående avskrivningar	<u>-3 004 100</u>	<u>-2 866 145</u>

<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>3 917 900</b>	<b>4 055 855</b>
--------------------------------	------------------	------------------

**Ombyggnader**

Ingående anskaffningsvärde	11 478 776	11 478 776
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 478 776</u>	<u>11 478 776</u>

Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 741 350	-6 292 749
Årets avskrivningar	<u>-448 601</u>	<u>-448 601</u>
Utgående avskrivningar	<u>-7 189 951</u>	<u>-6 741 350</u>

<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>4 288 825</b>	<b>4 737 426</b>
----------------------------------	------------------	------------------

<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>8 206 725</b>	<b>8 793 281</b>
--	------------------	------------------

Taxeringsvärde för hyreshusenhet

Byggnad - bostäder	42 000 000	42 000 000
Byggnad - lokaler	<u>1 031 000</u>	<u>1 031 000</u>
	43 031 000	43 031 000

Mark - bostäder	12 200 000	12 200 000
Mark - lokaler	<u>228 000</u>	<u>228 000</u>
	12 428 000	12 428 000

<b>Taxvärde totalt</b>	<b>55 459 000</b>	<b>55 459 000</b>
------------------------	-------------------	-------------------

**Not 7 Pågående byggnation**

Årets anskaffningar: Fasadarbeten, enhetsmätning el	897 909	0
---	---------	---

<b>Bokfört värde pågående byggnation</b>	<b>897 909</b>	<b>0</b>
--	----------------	----------

40.



HSB AB, Norrhöjden i Upplands Bro  
Org.nr: 717000-0959

Noter	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattefordringar	0	44 503
Skattekonto	172	178
Övriga fordringar	3 039	0
	<b>3 211</b>	<b>44 681</b>

<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Upplupna ränteintäkter	7 995	11 336
Försäkring	96 981	92 362
Kabel-Tv	21 060	32 146
Övrigt	94 104	14 227
	<b>220 140</b>	<b>150 071</b>

Not 10 Kortfristiga placeringar				
Kreditinstitut	Räntesats	Löptid		
Swedbank framtidskonto	5,300%	080912-090312	0	700 000
Nordea, fasträntekonto	1,854%	0907-07100407	700 000	0
Swedbank framtidskonto	0,390%	091120-100222	1 500 000	0
Swedbank framtidskonto	0%	091029-100129	1 000 000	0
			<b>3 200 000</b>	<b>700 000</b>

<b>Not 11 Kassa och bank</b>		
PM-Konto Swedbank	171 690	44 956
Riksgäldsspar	27 781	3 525 315
	<b>199 471</b>	<b>3 570 271</b>

Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	976 315	0	1 041 608	2 336 226	585 166
Vinstdisp enl. stämmobeslut			380 396	-380 396	-585 166
Årets resultat				585 166	498 479
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>976 315</b>	<b>0</b>	<b>1 422 004</b>	<b>2 540 996</b>	<b>498 479</b>

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	156955	4,20%	2012-09-01	1 718 857	146 284
Stadshypotek	258991	1,58%	2010-02-02	1 304 721	39 436
Stadshypotek	947885	4,02%	2015-04-30	5 114 484	223 992
				<b>8 138 062</b>	<b>409 712</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2009-12-31 7 728 350

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 089 502

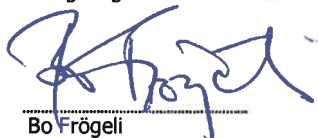
90



HSB AB, Norrhöjden i Upplands Bro  
Org.nr: 717000-0959

Noter	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	409 712	413 616
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Övriga kortfristiga skulder	0	2 050
	<u>0</u>	<u>2 050</u>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	430 040	416 684
Upplupna räntekostnader	42 572	48 342
Upplupen el	16 110	34 284
Upplupen värme	126 478	115 417
Upplupen sophämtning	0	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 000	133 015
	<u>624 200</u>	<u>747 742</u>
<b>Not 17 Ställda panter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	6 811 000	6 811 000
Varav i eget förvar	0	0
	<u>6 811 000</u>	<u>6 811 000</u>

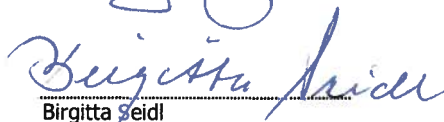
Kungsängen den .....

  
Bo Frögel

  
Sigvard Jansson

  
Rolf Björlander

  
Ulla Gustavsson

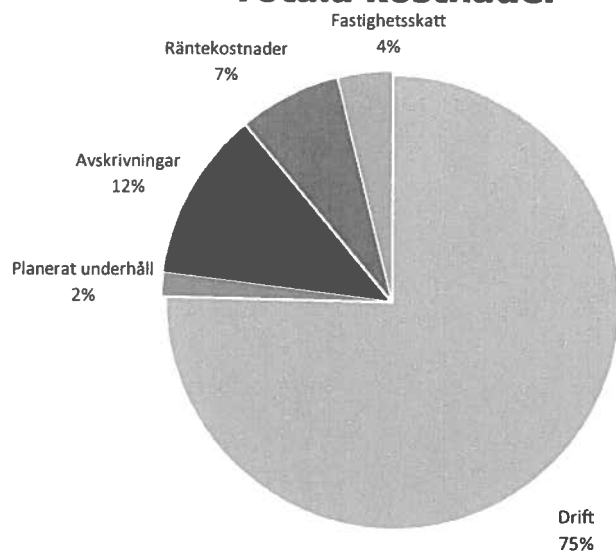
  
Birgitta Seidl

Vår revisionsberättelse har 10-03-10 avgivits beträffande denna årsredovisning

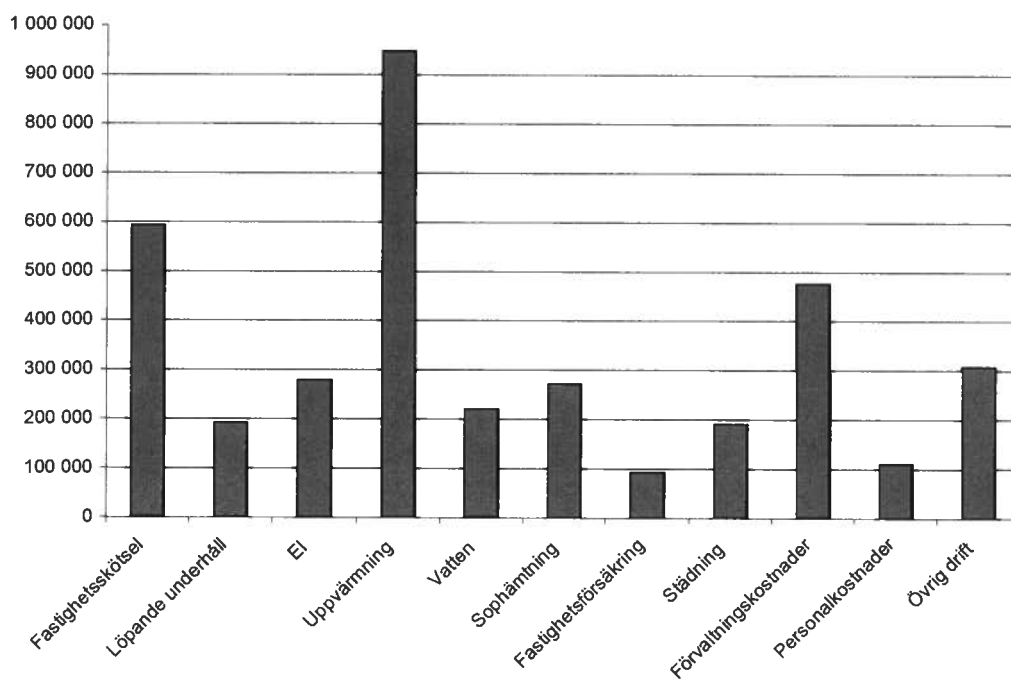
  
Av stämman vald revisor

  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



## Revisionsberättelse

---

### Till årsstämman i HSB Brf Norrhöjden i Upplands-Bro

Org.nr 717000-0959

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Norrhöjden i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen, samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är i övrigt förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplands-Bro den 10 / 3 2010



Bo Johansson  
Av föreningen vald revisor



Erik Davidsson  
Av BoRevision AB förordnad revisor