

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro

Org.nr: 717000-0959

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

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. 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. 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 Frögeli	Ordförande
Sigvard Jansson	Vice ordförande
Marie Louise Peters	Sekreterare
Ulla Gustafsson	Ledamot
Ingrid Gruvlund	Fritidsledare
Rolf Björinder	HSB representant

Styrelsesuppleanter

Gun-Britt Lantz
Herbert Eriksson
Camilla Sunesson

Avgående styrelseledamöter

Marie Louise Peters
Bo Frögeli

Avgående styrelsesuppleanter

Gun-Britt Lantz
Herbert Eriksson

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

Siv Berglund

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

Valberedning

Alice Eriksson
Olof Ezelius
Hasse Gustafsson

Sammanställande

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

Ekonomisk flerårsöversikt	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning, tkr	5 321	5 354	5 311	5 304	5 417
Rörelseresultat, tkr	805	873	476	484	770
Årets resultat, tkr	585	543	8	-28	236
Balansomslutning, tkr	14 667	14 372	14 755	14 930	15 346
Belåning, kr/kvm	914	959	1003	1 048	1 094
Fond för yttre underhåll, tkr	1 041	1 286	1 787	1 999	2 155
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 414 tkr. En fullständig specifikation av föreningens nuvarande lån finns under noten 12.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2008-04-21. På stämman deltog 50 st röstberättigade medlemmar, varav 1 fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 168 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2008 hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Överlåtelser

Av föreningens 143 bostadslägenheter har 5 st överlåtit under året. Den genomsnittliga köpeskillingen under året har varit 14 349 kr/m². Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 8 st och den genomsnittliga köpeskillingen uppgick till 15 947 kr/m². Föreningen har haft 2 st lägenheter uthyrda i andra hand under året.

Ombyggnad och underhåll

Utöver normalt löpande underhåll kan nämnas att rörelsestyrd belysning installerats på vindarna. Vidare har de tre manglarna bytts ut. Kodlås har monterats på entrédörrarna. På Ringvägen 12 och Knektvägen 1 har lägenheternas frånluftsfläktar bytts ut. Skador på tegelfasad vid takfot har uppstått och provisoriska åtgärder har vidtagits för att inte nedfallande tegel skall vålla skada. Utredning pågår.

Årlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom genomfördes den 15 september 2008 av förvaltaren. Underhållsplanen har uppdaterats.

Information

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

Framtida utveckling

Budget för 2009

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på - 83 946 kr. Beräknad överföring till yttre fond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 400 000 kr. Beräknad överföring från yttre fond uppgår till 688 000 kr.

Enligt styrelsens beslut sker ingen höjning av årsavgifter och hyror 2009.

Framtida underhåll/underhållsplan

Att ersätta sopkaruseller med kärl är fortfarande aktuellt. Det är även målning av trapphus och balkongplattornas undersidor.

SD.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	2 336 226
Årets resultat	<u>585 166</u>
	2 921 392

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	2 921 392
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	219 604
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	- 400 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll *)	<u>- 200 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	2 540 996

*) Extra avsättning till fond för yttre underhåll har gjorts för ett bedömt framtida behov.

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2008-12-31	1 041 608
Årets förändring	<u>380 396</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2009	1 422 004

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

90

Resultaträkning		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Nettoomsättning	Not 1	5 321 039	5 354 441
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 526 175	-3 357 553
Planerat underhåll	Not 3	-219 604	-342 375
Fastighetsskatt		-184 190	-194 990
Avskrivningar	Not 4	-586 556	-586 556
Summa fastighetskostnader		<u>-4 516 525</u>	<u>-4 481 474</u>
Rörelseresultat		804 514	872 967
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	160 850	98 068
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-380 198	-428 161
Summa finansiella poster		<u>-219 348</u>	<u>-330 093</u>
Årets resultat		585 166	542 874

90.

Balansräkning

2008-12-31 2007-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	8 793 281	9 379 837
Mark		649 600	649 600
Summa anläggningstillgångar		<u>9 442 881</u>	<u>10 029 437</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB		759 131	1 547 863
Övriga fordringar	Not 7	44 681	165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>150 071</u>	<u>139 793</u>
		953 883	1 687 821

Kortfristiga placeringar	Not 9	700 000	2 318 883
--------------------------	-------	---------	-----------

Kassa och bank	Not 10	3 570 271	335 587
----------------	--------	-----------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>5 224 153</u>	<u>4 342 291</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

14 667 034 14 371 728

20.

Balansräkning

2008-12-31 2007-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		976 315	976 315
Fond för yttre underhåll		1 041 608	1 285 983
		<u>2 017 923</u>	<u>2 262 298</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 336 226	1 548 977
Årets resultat		585 166	542 874
		<u>2 921 392</u>	<u>2 091 851</u>
Summa eget kapital		<u>4 939 315</u>	<u>4 354 149</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	8 137 086	8 550 702
		<u>8 137 086</u>	<u>8 550 702</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	413 616	413 616
Leverantörsskulder		69 604	65 689
Skatteskulder		0	12 792
Fond för inre underhåll		357 622	344 951
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	2 050	2 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	747 742	627 411
		<u>1 590 633</u>	<u>1 466 877</u>
Summa skulder		<u>9 727 719</u>	<u>10 017 579</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>14 667 034</u>	<u>14 371 728</u>

Ställda panter för skulder till kreditinstitut	Not 16	6 811 000	6 811 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

40.

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag har skett från BFNR 2001:1 "Redovisning av inkomstskatter" då föreningen anser att en mer rättvisande bild av föreningens resultat och ställning därmed uppnås. Se även nedan under "Inkomstskatt".

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Fastighetstaxering

Fastighetsskatten för bostäder har ersatts av en kommunal fastighetsavgift fr.o.m. inkomståret 2008. För flerbostadshus blir avgiften 1 200 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet. För lokaler gäller samma regler som tidigare, d v s statlig fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 28% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 9 585 tkr (9 683 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Omklassificering har skett för fond för inre underhåll från långfristig skuld till kortfristig skuld.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	45 000	45 000
Mötesarvoden	26 400	28 800
Arvode föreningsvald revisor	6 000	6 000
Övriga arvoden och ersättningar	414	477
Kostnad för konferenser	6 250	6 750
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	0	466
Sociala kostnader	13 227	21 714
Summa	97 291	109 207

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

gd.

Noter		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	5 050 645	5 051 706
	Hysesintäkter lokaler	162 300	158 596
	Hysesintäkter garage och p-platser	115 596	115 596
	Övriga intäkter	20 380	57 874
	Brutto	5 348 921	5 383 772
	Avsatt till inre fond	-27 100	-27 100
	Avgiftsbortfall bostäder	-782	-1 842
	Hysesbortfall lokaler	0	-264
	Hysesbortfall garage och p-platser	0	-125
		5 321 039	5 354 441
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	562 023	535 315
	Löpande underhåll	183 218	289 797
	El	292 024	253 749
	Uppvärmning	924 008	883 326
	Vatten	239 673	228 151
	Sophämtning	257 067	251 932
	Fastighetsförsäkring	82 513	78 734
	Städning	181 024	171 226
	Förvaltningskostnader	332 527	336 333
	Extern revision	8 778	8 300
	Personalkostnader	97 291	109 207
	Kabel-TV	124 848	121 220
	Nyanskaffningar byggnad	107 250	0
	Övrig drift	133 931	90 263
		3 526 175	3 357 553
Not 3	Planerat underhåll		
	Tvättutrustning	57 404	0
	Ventilation	162 200	0
	VA/Sanitet	0	58 000
	Värme	0	65 625
	Belysning	0	218 750
		219 604	342 375
Not 4	Avskrivningar		
	Byggnader	137 955	137 955
	Om- och tillbyggnad	448 601	448 601
		586 556	586 556
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	13 521	5 790
	Ränteintäkter skattekonto	13	165
	Ränteintäkter fasträntekonto	112 433	82 486
	Ränteintäkter bankkonto	34 684	9 331
	Övriga ränteintäkter	199	296
		160 850	98 068
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	378 653	428 161
	Räntekostnader skattekonto	45	0
	Övriga räntekostnader	1 500	0
		380 198	428 161

Q.p.

Noter	2008-12-31	2007-12-31
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	-2 728 190	-2 590 235
Årets avskrivningar	-137 955	-137 955
Utgående avskrivningar	<u>-2 866 145</u>	<u>-2 728 190</u>
Bokfört värde byggnader	4 055 855	4 193 810
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	-6 292 749	-5 844 148
Årets avskrivningar	-448 601	-448 601
Utgående avskrivningar	<u>-6 741 350</u>	<u>-6 292 749</u>
Bokfört värde ombyggnader	4 737 426	5 186 027
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	8 793 281	9 379 837
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
Taxvärde totalt	55 459 000	55 459 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	44 503	0
Skattekonto	<u>178</u>	<u>165</u>
	44 681	165
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	11 336	26 068
Försäkring	92 362	82 513
Kabel-Tv	32 146	31 212
Övrigt	<u>14 227</u>	<u>0</u>
	150 071	139 793

90.

Noter

2008-12-31 2007-12-31

Not 10 Kortfristiga placeringar				
Kreditinstitut	Räntesats	Löptid		
Swedbank, framtidskonto	5,30%	080912-090312	700 000	
Kaupthing bank	4,26%	070927-080327		2 318 883
			700 000	2 318 883

Not 11 Kassa och bank			
PM-konto Swedbank		44 956	335 587
RiksgäldsSpar		3 525 315	0
		3 570 271	335 587

Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	976 315	0	1 285 983	1 548 977	542 874
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-244 375	244 375	-542 874
Årets resultat				542 874	585 166
Belopp vid årets slut	976 315	0	1 041 608	2 336 226	585 166

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	562415	5,84%	2012-09-01	1 865 141	146 284
Stadshypotek	918521	3,46%	2009-09-01	1 347 085	43 340
Stadshypotek	947885	4,02%	2015-04-30	5 338 476	223 992
				8 550 702	413 616

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2008-12-31 8 137 086

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 482 622

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut			
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)		413 616	413 616

Not 15 Övriga kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		-2 050	-2 418
		-2 050	-2 418

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Förutbetalda hyror och avgifter		-416 684	-375 563
Upplupna räntekostnader		-48 342	-51 688
Upplupen el		-34 284	-63 392
Upplupen värme		-115 417	-122 602
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-133 015	-14 166
		-747 742	-627 411

90

Noter

2008-12-31 2007-12-31

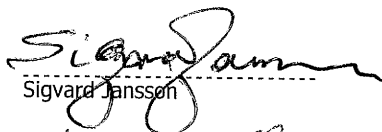
Not 17 Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar
Varav i eget förvar

6 811 000	6 811 000
0	0
<u>6 811 000</u>	<u>6 811 000</u>

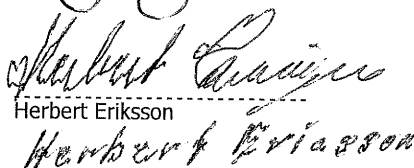
Upplands-Bro den 2/3 2009

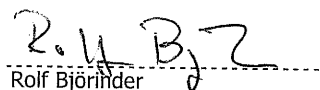

Bo Frögeli


Sigvard Jansson



Marie Louise Peters

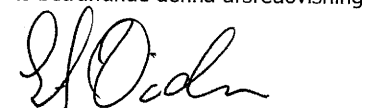

Ulla Gustafsson


Herbert Eriksson
Herbert Eriksson


Rolf Björhinder

Vår revisionsberättelse har 09-03-02 avgivits beträffande denna årsredovisning


Bo Johansson
Av stämman vald revisor


Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 2008-01-01 – 2008-12-31. 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 revisionssed 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 2/3 2009


Bo Johansson
Av föreningen vald revisor


Erik Davidsson
Av BoRevision AB förordnad revisor