

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Vitlöken i Sollentuna

Org.nr: 716421-8245

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vitlöken 1 och Vialen 1 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1994. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 22 340 m². Taxeringsvärdet är 71 418 tkr, varav byggnadsvärdet är 46 156 tkr och markvärdet 31 954 tkr.

Fastigheterna var under 2011 fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa AB.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	70	6 543
Fördelning per fastighet		
- Vitlöken 1	35	3 271,5
- Vialen 1	35	3 271,5
Lokaler (inkl. förråd)	5	76
Carport	51	-
Bilplatser	28 (+6)	-
Summa	154	6 619

Föreningen har inga kommersiella lokaler. Övriga lokaler nyttjas av föreningen bl a som föreningslokal.

Fastighetsadresser

Lillies väg 2-144

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm -teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Förvaltare har varit Kent Thelin.
- HSB Norra Stor-Stockholm -administrativ/ekonomisk förvaltning.

Härutöver har föreningen serviceavtal med ett antal olika firmor.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Marie Cronström	Ordförande
Bill Öjbro	Vice ordf. /ekonomi
Carina Malmer	Sekreterare/ Webb
Laila Larsson	Miljö-/nyckelansvarig
Anders Meijer	Projektansvarig
Kent Thelin	HSB representant

Styrelsesuppleanter

Ellen Adolphson miljöansvarig
Fredrik Nyman webbansvarig
Leif Björklund (HSB rep.)

Avgående styrelseledamöter

Carina Malmer
Bill Öjbro
Laila Larsson

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Marie Cronström, Bill Öjbro, Carina Malmer, Laila Larsson och Kent Thelin två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Lennart Gustavsson

Revisorsuppleant

Mats Jerlebo

samt BoRevision AB, vilka är utsedda av HSB Riksförbund.

Valberedning

Lennart Gustavsson Sammankallande
Ingrid Magner Blomqvist

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Ordinarie

Anders Meijer

Suppleant

ABF Norra Stor-Stockholms årsmöte

Ordinarie

Marie Cronström
Bill Öjbro

Ekonomi

<u>Ekonomisk flerårsöversikt</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Nettoomsättning, tkr	3 941	3 932	4 325	4 273	4 805
Rörelseresultat, tkr	701	419	1 597	1 551	2 209
Årets resultat, tkr	234	49	694	478	558
Balansomslutning, tkr	84 936	85 312	90 305	84 558	85 000
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,1	0,33	0,45	0,50	0,61
Fond för yttre underhåll, tkr	2 474	2 192	1 706	1 385	991

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 234 301 kr för 2011.

Avgifter och hyror

Varje lägenhet i föreningen har två andelstal. Ett andelstal avser lägenhetens del av drift & underhållskostnader och ett andelstal avser kapitalkostnader (räntor och amortering). Andelstalet för drift och underhåll motsvarar det andelstal som angivits i den ekonomiska planen. Varje lägenhetsinnehavare har haft möjlighet att göra en extra kapitalinsats i syfte att påverka andelstalet för kapitalkostnader. Av detta skäl varierar andelstalet för kapitalkostnader kraftigt även mellan i övrigt likvärdiga lägenheter då andelstalet speglar den kapitalinsats som gjorts.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits **2011-05-31**. På stämman deltog **18 st röstberättigade medlemmar varav en fullmakt**.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 98 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2010 hållit **8 st** protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2011 har följande genomförts i föreningen:

- Utebelysningen är bytt i hela området
- Driftoptimering av undercentralen är påbörjad med utbyte av gamla komponenter etc.
- Beskränning av gemensamma träd har påbörjats
- Strålsamlarna har satts in i kranar i samtliga lägenheter/radhus

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren och underhållsplanen är uppdaterad med förändringar.

Avgifter och hyror

Enligt styrelsens beslut skedde ingen höjning 2011 av årsavgifterna (drift & underhåll) eller årsavgifterna (kapital).

Överlåtelser

Av föreningens 70 bostadslägenheter har **4 st** överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 5 st.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 1 lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Framtida utveckling

Budget för 2012

Budgeten visar på ett **överskott på 116 tkr**. Enligt styrelsens beslut höjdes driftsdelen med 3 % medan kapitaldelen är oförändrad av årsavgifterna 2012.

Underhåll

- Driftoptimering
- Övrigt enligt underhållsplan

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	2 330 088
Årets resultat	<u>234 301</u>
	2 564 389

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	2 564 389
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	262 527
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-454 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	2 372 916

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2011-12-31	2 473 532
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>191 473</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2012	2 665 005

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	3 941 249	3 932 308
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 396 612	-2 769 059
Planerat underhåll		-262 527	-204 396
Fastighetsskatt		-205 760	-173 826
Avskrivningar	Not 3	-374 984	-366 328
Summa fastighetskostnader		<u>-3 239 883</u>	<u>-3 513 609</u>
Rörelseresultat		701 365	418 699
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	58 592	13 616
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-500 529	-383 008
Summa finansiella poster		<u>-441 937</u>	<u>-369 392</u>
Resultat efter finansiella poster		259 429	49 307
Omtaxering tidigare år		-25 128	0
Årets resultat		234 301	49 307

Balansräkning

2011-12-31

2010-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	71 043 219	71 418 203
Mark		9 291 000	9 291 000
Pågående byggnation	Not 7	113 963	0
		<u>80 448 182</u>	<u>80 709 203</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	125 252	128 784
Summa anläggningstillgångar		<u>80 573 434</u>	<u>80 837 987</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		429	334
Avräkningskonto HSB	Not 9	1 359 282	2 900 648
Övriga fordringar	Not 10	178	38 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	67 797	59 104
		<u>1 427 686</u>	<u>2 998 587</u>

Kassa och bank	Not 12	2 935 125	1 475 189
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>4 362 810</u>	<u>4 473 776</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

84 936 244 85 311 763

Balansräkning

2011-12-31

2010-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser	13 085 052	13 085 052
Upplåtelseavgifter	572 000	572 000
Kapitaltillskott	48 826 050	48 826 050
Fond för yttre underhåll	2 473 532	2 191 928
	<u>64 956 634</u>	<u>64 675 030</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 330 088	2 562 384
Årets resultat	234 301	49 307
	<u>2 564 389</u>	<u>2 611 692</u>

Summa eget kapital

67 521 022 67 286 722

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>16 625 722</u>	<u>17 225 722</u>
		16 625 722	17 225 722

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		221 196	274 334
Skatteskulder		94 767	68 179
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	235	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>473 302</u>	<u>456 806</u>
		789 500	799 319

Summa skulder

17 415 222 18 025 041

Summa eget kapital och skulder

84 936 244 **85 311 763**

Ställda panter för skulder till kreditinstitut Not 17 65 915 000 65 915 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

Kassaflödesanalys	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	259 429	49 307
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	374 984	366 328
Årets skatt	-25 128	0
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>609 285</u>	<u>415 635</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	29 535	-9 650
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-9 819	27 416
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>629 001</u>	<u>433 401</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-113 963	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	3 532	6 760
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-110 431</u>	<u>6 760</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-600 000	-5 070 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-600 000</u>	<u>-5 070 000</u>
Årets kassaflöde	-81 430	-4 629 839
Likvida medel vid årets början	4 375 837	9 005 675
Likvida medel vid årets slut	<u>4 294 407</u>	<u>4 375 837</u>
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	1 359 282	2 900 648
Kassa och bank	2 935 125	1 475 189
Summa likvida medel	<u>4 294 407</u>	<u>4 375 837</u>

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	Progressiv	81	2083

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 20 191 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	64 200	64 000
Arvode föreningsvald revisor	2 500	0
Övriga arvoden och ersättningar	26 800	22 534
Kostnad för konferenser	3 125	0
Sociala kostnader	29 378	27 146
Summa	126 003	113 680

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	2 854 484	2 846 228
	Årsavgifter lokaler	824 856	831 316
	Hysesintäkter lokaler	12 816	13 172
	Hysesintäkter garage och p-platser	254 527	254 039
	Övriga intäkter	442	466
	Brutto	3 947 125	3 945 221
	Avgiftsbortfall bostäder	-1 796	0
	Hysesbortfall lokaler	0	-356
	Hysesbortfall garage och p-platser	-4 080	-12 557
		3 941 249	3 932 308
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	193 667	244 731
	Löpande underhåll	125 454	359 838
	El	209 654	259 820
	Uppvärmning	727 467	758 805
	Vatten	196 469	177 970
	Sophämtning	189 901	200 879
	Fastighetsförsäkring	44 135	42 038
	Förvaltningskostnader	353 014	343 378
	Extern revision	7 763	6 825
	Personalkostnader	126 003	113 680
	Övrig drift	223 086	261 095
		2 396 612	2 769 059
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	374 984	366 328
		374 984	366 328
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 674	3 221
	Ränteintäkter skattekonto	1 210	0
	Ränteintäkter fasträntekonto	18 208	0
	Ränteintäkter bankkonto	29 523	1 906
	Övriga ränteintäkter	7 977	8 489
		58 592	13 616
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	499 521	382 571
	Räntekostnader skattekonto	393	0
	Övriga räntekostnader	615	437
		500 529	383 008

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	76 326 633	76 326 633
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>76 326 633</u>	<u>76 326 633</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 908 430	-4 542 102
Årets avskrivningar	-374 984	-366 328
Utgående avskrivningar	<u>-5 283 414</u>	<u>-4 908 430</u>
Bokfört värde byggnader	71 043 219	71 418 203
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	71 043 219	71 418 203
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	46 156 000	46 156 000
Byggnad - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	46 156 000	46 156 000
Mark - bostäder	31 954 000	31 954 000
Mark - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	31 954 000	31 954 000
Taxvärde totalt	78 110 000	78 110 000
Not 7 Pågående byggnation		
Ombyggnad undercentral	113 963	0
Bokfört värde pågående byggnation	113 963	0

Noter	2011-12-31	2010-12-31			
Not 8 Långfristiga värdepapperinnehav m.m.					
Fjärrvärmelån Sollentuna Energi	125 252	128 784			
	125 252	128 784			
Not 9 Avräkningskonto HSB					
Kapital	1 212 304	885 460			
Drift och underhåll	146 978	2 015 188			
	1 359 282	2 900 648			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	41	33 992			
Övriga fordringar	137	4 509			
	178	38 501			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna ränteutgifter	3 758	0			
Försäkring	48 550	44 135			
Kabel-Tv	15 489	14 969			
	67 797	59 104			
Not 12 Kassa och bank					
Swedbank	2 935 125	1 475 189			
	2 935 125	1 475 189			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	kapitaltillskott	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 911 102	572 000	2 191 928	2 562 385	49 307
Vinstdisp enl. stämmobeslut			281 604	-232 297	-49 307
Årets resultat					234 301
Belopp vid årets slut	61 911 102	572 000	2 473 532	2 330 088	234 301
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank AB	2756909970	2,92%	2012-02-01	6 586 352	0
Swedbank Hypotek	2757309253	3,13%	2012-02-01	4 719 685	0
Swedbank Hypotek	2757309279	3,29%	2014-09-26	5 319 685	0
				16 625 722	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2011-12-31					16 625 722
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					16 625 722

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	235	0
	235	0
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	323 273	292 906
Upplupna räntekostnader	91 159	89 162
Upplupen sophämtning	0	37 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 870	37 238
	473 302	456 806
Not 17 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	76 415 000	76 415 000
Varav i eget förvar	-10 500 000	-10 500 000
	65 915 000	65 915 000

Sollentuna den

Marie Cronström

Bill Öjbro

Anders Meijer

Carina Malmer

Laila Larsson

Kent-Olov Thelin

Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Lennart Gustavsson
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vitlöken i Sollentuna

Organisationsnummer 716421-8245

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Vitlöken i Sollentuna 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 och kassaflöden 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 Vitlöken i Sollentuna 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 ersättningsskyldig 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.

Sollentuna den / 2012

Erik Davidsson

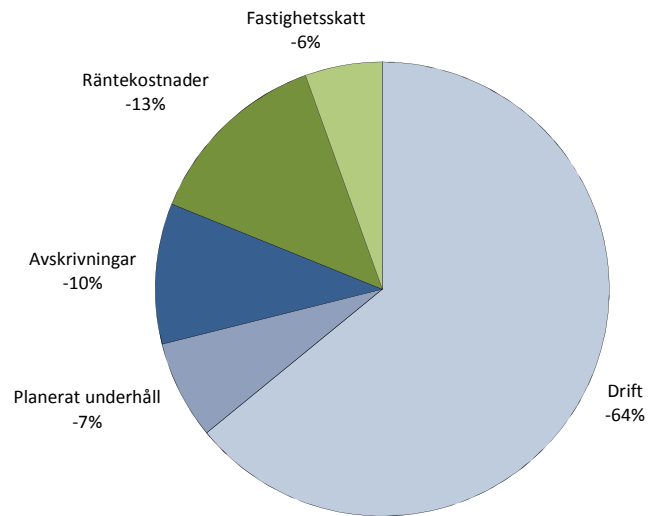
BoRevision

(Av HSB Riksförbund förordnad revisor)

Lennart Gustavsson

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

