

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Utsiktshöjden i Upplands Bro

Org.nr: 717000-0967

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 2:107 i Upplands-Bro kommun som består av tre byggnader. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1964.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 10 313 m². Taxeringsvärdet är 57 340 000 kr, varav byggnadsvärdet är 44 415 000 kr och markvärdet 12 925 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	135	8 574
Lokaler (inkl. förråd)	9	629
Garage	24	475
Parkeringsplatser	36	
Summa	204	9 678

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har 2002 köpt tillbaka de två bostadsrättslokalerna 7001 och 7002. Lokalerna har slagits samman till en affärslokal, som hyrs ut i andra hand (86,6 m²). Föreningen har därutöver 5 st kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt (475 m²). Föreningen disponerar en lokal som styrelserum.

Fastighetsadresser

Ringvägen 8 och 10 samt Torget 9

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.

sp.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Arno Hantke	Ordförande
Lars-Göran Nystedt	Vice ordförande
Mikael Eriksson	Informationsansvarig
Joakim Grundfelt	Ekonomi
Gunilla Munck	Sekreterare
Rolf Björinder	HSB representant

Styrelsesuppleanter

Ing-Charlotte Lohman
Marianne Zetterström
Camilla Suneson (HSB suppleant)

Avgående styrelseledamöter

Arno Hantke
Gunilla Munck
Mikael Eriksson

Avgående styrelsesuppleanter

Marianne Zetterström

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Arno Hantke, Lars-Göran Nystedt, Gunilla Munck och Rolf Björinder, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Åke Loholm

Revisorsuppleant

Christina Hallgren

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

Valberedning

Pekka Kylmänen	Sammanställande
Maj-Britt Wallgren	
Mirjam Wirén	

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie

Arno Hantke

Suppleant

Lars-Göran Nystedt

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning, tkr	5 360	5 408	5 319	5 587	5 557
Rörelseresultat, tkr	642	315	1 320	1 279	1 629
Årets resultat, tkr	441	181	1 134	1 059	1 366
Balansomslutning, tkr	12 261	12 221	11 840	11 201	11 116
Belåning, kr/kvm	461	501	517	534	641
Fond för yttre underhåll, tkr	538	923	423	258	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	552	552	552	607	603

Föreningens ekonomi

Föreningen visar ett positivt resultat på 441 tkr. Föreningens fastighetslån har under året amorterats med 150 tkr.

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad som frivilligt skatteskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför viss avdragsrätt för ingående moms. Momsregistrerad lokalyta uppgår till 561,6 m², vilket ger en avdragsrätt på 6 % av momsen på gemensamma kostnader.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2009-05-12. På stämman deltog 32 st röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 160 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2009 hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Utöver normalt löpande underhåll har under året följande utförts:

- Nya rörelsestyrda armaturer i allmänna utrymmen
- Ny frånluftsfläkt för lägenheter på Ringvägen 8
- Ny gungställning till lekparken
- Upphandling av ommålning i allmänna utrymmen påbörjad

Årlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom genomfördes 2009-09-09 av förvaltare och fastighetsskötare. Underhållsplanen har uppdaterats.

Överlåtelse

Av föreningens 135 bostadslägenheter har 9 st överlåtits under året. Den genomsnittliga köpeskillingen under året har varit 15 370 kr/m². Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 9 st och den genomsnittliga köpeskillingen uppgick till 15 934 kr/m². Föreningen har haft 2 st lägenheter uthyrda i andra hand under året.

Information

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

Framtida utveckling

Budget för 2010

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -267 323 kr. Beräknad överföring till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 500 000 kr. Beräknad överföring från yttre fond uppgår till -694 652 kr.

Enligt styrelsens beslut sker ingen höjning av årsavgifter och hyror under 2010.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	2 116 571
Årets resultat	440 654
	2 557 225

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	2 557 225
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	694 652
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-500 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	2 751 877

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2009-12-31	537 946
Årets förändring	<u>- 194 652</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2010	343 294

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



HSB Brf Utsiktshöjden i Upplands Bro
Org.nr: 717000-0967

Resultaträkning		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	Not 1	5 360 144	5 408 163
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 514 640	-3 708 147
Planerat underhåll		-694 652	-885 493
Fastighetsskatt		-219 120	-209 400
Avskrivningar	Not 3	-290 015	-290 015
Summa fastighetskostnader		-4 718 427	-5 093 055
Rörelseresultat		641 716	315 108
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	37 011	111 479
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-238 073	-245 975
Summa finansiella poster		-201 062	-134 497
Årets resultat		440 654	180 611

20.



HSB Brf Utsiktshöjden i Upplands Bro
Org.nr: 717000-0967

Balansräkning

2009-12-31

2008-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader

Mark

Not 6	7 184 630	7 474 645
	<u>474 000</u>	<u>474 000</u>
	7 658 630	7 948 645

Finansiella anläggningstillgångar

Egna bostadsrätter

Not 7	460 000	460 000
-------	---------	---------

Summa anläggningstillgångar

<u>8 118 630</u>	<u>8 408 645</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2 140	0
	1 359 934	1 092 886
Not 8	284	29 539
Not 9	<u>121 032</u>	<u>118 427</u>
	1 483 390	1 240 852

Kortfristiga placeringar

Not 10	2 500 000	2 500 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 11	158 533	71 667
--------	---------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 141 923</u>	<u>3 812 519</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>12 260 553</u>	<u>12 221 164</u>
--------------------------	--------------------------

gd



Balansräkning

2009-12-31

2008-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

852 557

852 557

Uppskrivningsfond

2 738 565

2 826 906

Egna bostadsrätter

85 554

85 554

Underhållsfond

537 946

923 439

4 214 622

4 688 456

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 116 571

1 462 126

Årets resultat

440 654

180 611

2 557 225

1 642 737

Summa eget kapital

6 771 847

6 331 193

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

4 312 880

4 462 688

4 312 880

4 462 688

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

149 808

149 808

Leverantörsskulder

208 900

331 736

Skatteskulder

16 821

0

Fond för inre underhåll

297 460

291 290

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

25 747

21 229

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

477 090

633 220

1 175 826

1 427 283

Summa skulder

5 488 706

5 889 971

Summa eget kapital och skulder

12 260 553

12 221 164

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 17

4 730 600

4 730 600

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

90.



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	42	2040
Ombyggnader	Rak	40	2040
Inventarier	Rak	18	2015

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 1 209 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
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	45 000	45 000
Mötesarvoden	41 400	43 200
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	4 800	14 400
Utbildning	3 125	0
Sociala kostnader	28 858	33 185
Summa	128 183	140 785



HSB Brf Utsiktshöjden i Upplands Bro
Org.nr: 717000-0967

Noter		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	4 730 604	4 730 605
	Hysesintäkter lokaler	487 024	462 280
	Hysesintäkter garage och p-platser	166 230	166 418
	Övriga intäkter	1 486	74 611
	Brutto	5 385 344	5 433 914
	Avsatt till inre fond	-25 200	-25 200
	Hysesbortfall garage och p-platser	0	-551
		5 360 144	5 408 163
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	702 386	689 386
	Löpande underhåll	163 237	395 103
	El	300 353	314 243
	Uppvärmning	957 602	969 233
	Vatten	211 047	237 703
	Sophämtning	259 758	250 146
	Fastighetsförsäkring	69 536	53 364
	Städning	182 577	175 056
	Förvaltningskostnader	367 307	275 655
	Extern revision	8 713	8 025
	Personalkostnader	128 183	140 785
	Övrig drift	163 942	199 449
		3 514 640	3 708 147
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	132 933	132 933
	Om- och tillbyggnad	68 741	68 741
	Avskrivning uppskrivning	88 341	88 341
		290 015	290 015
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	994	14 772
	Ränteintäkter skattekonto	386	18
	Ränteintäkter fasträntekonto	34 913	90 090
	Ränteintäkter bankkonto	304	6 228
	Övriga ränteintäkter	414	371
		37 011	111 479
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	237 504	245 510
	Räntekostnader skattekonto	409	359
	Övriga räntekostnader	160	106
		238 073	245 975

40



Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	10 829 634	10 829 634
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>10 829 634</u>	<u>10 829 634</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 814 753	-3 593 479
Årets avskrivningar	<u>-221 274</u>	<u>-221 274</u>
Utgående avskrivningar	<u>-4 036 027</u>	<u>-3 814 753</u>
Bokfört värde byggnader	6 793 607	7 014 881
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 657 400	1 657 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 657 400</u>	<u>1 657 400</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 197 636	-1 128 895
Årets avskrivningar	<u>-68 741</u>	<u>-68 741</u>
Utgående avskrivningar	<u>-1 266 377</u>	<u>-1 197 636</u>
Bokfört värde ombyggnader	391 023	459 764
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	7 184 630	7 474 645
Taxeringsvärde för hyreshusenhet		
Byggnad - bostäder	41 000 000	41 000 000
Byggnad - lokaler	<u>3 415 000</u>	<u>3 415 000</u>
	44 415 000	44 415 000
Mark - bostäder	11 600 000	11 600 000
Mark - lokaler	<u>1 325 000</u>	<u>1 325 000</u>
	12 925 000	12 925 000
Taxvärde totalt	57 340 000	57 340 000
Not 7 Långfristiga värdepapperinnehav m.m.		
Bostadsrättslokal, 7001	210 000	210 000
Bostadsrättslokal, 7002	<u>250 000</u>	<u>250 000</u>
	460 000	460 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	0	29 573
Skattekonto	<u>284</u>	<u>-34</u>
	284	29 539
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	12 375	2 500
Försäkring	73 013	69 536
Kabel-Tv	19 744	30 137
Övrigt	<u>15 900</u>	<u>16 254</u>
	121 032	118 427



Noter

2009-12-31 2008-12-31

Not 10 Kortfristiga placeringar

Kreditinstitut	Räntesats	Löptid		
Nordea	2,40%	081217-090318		2 500 000
Nordea	0,40%	091012-100111	1 500 000	
Nordea	2,10%	090626-100329	1 000 000	
			2 500 000	2 500 000

Not 11 Kassa och bank

Swedbank	95 265	33 663
Handelsbanken	5 272	5 270
Nordea	57 996	32 735
	158 533	71 667

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser/Egna BR	Uppskr fond	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	938 111	2 826 906	923 439	1 462 126	180 611
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-88 341	-385 493	654 445	-180 611
Årets resultat					440 654
Belopp vid årets slut	938 111	2 738 565	537 946	2 116 571	440 654

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	598554	6,27%	2010-03-01	1 169 688	67 808
Swedbank Hypotek	2658621988	4,84%	2010-06-23	3 293 000	82 000
				4 462 688	149 808

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2009-12-31 4 312 880

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 3 713 648

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	149 808	149 808
---	----------------	----------------

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	0	360
Arbetsgivaravgifter	0	389
Mervärdesskatt	21 265	18 020
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	4 482	2 460
	25 747	21 229

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	433 142	449 177
Upplupna räntekostnader	6 112	6 551
Upplupen el	29 236	30 200
Upplupen värme	8 600	125 351
Upplupet revisionsarvode	0	8 300
Övriga upplupna kostnader	0	13 641
	477 090	633 220

20.



HSB Brf Utsiktshöjden i Upplands Bro
Org.nr: 717000-0967

Noter

2009-12-31

2008-12-31

Not 17 Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar
Varav i eget förvar

8 314 400

8 314 400

-3 583 800

-3 583 800

4 730 600

4 730 600

Upplands-Bro den 16/3/10



Arno Hantke



Lars-Göran Nystedt



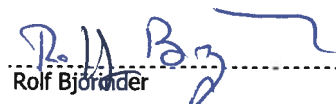
Mikael Eriksson



Joakim Grundfelt



Marianne Zetterström



Rolf Björander

Vår revisionsberättelse har 10-03-16 avgivits beträffande denna årsredovisning



Åke Loholm

Av stämman vald revisor

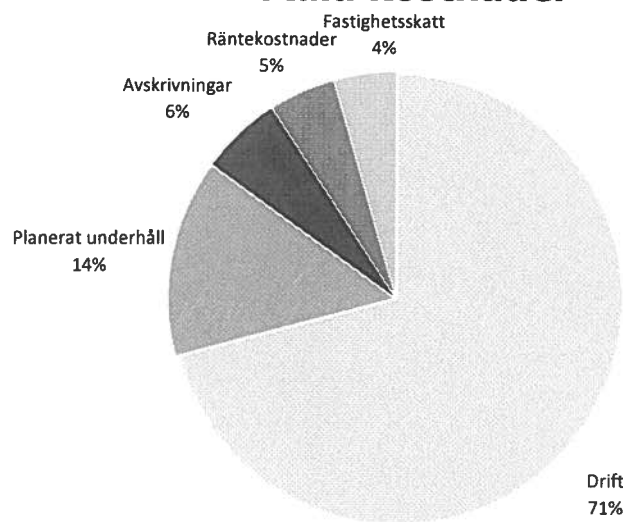


Erik Davidsson

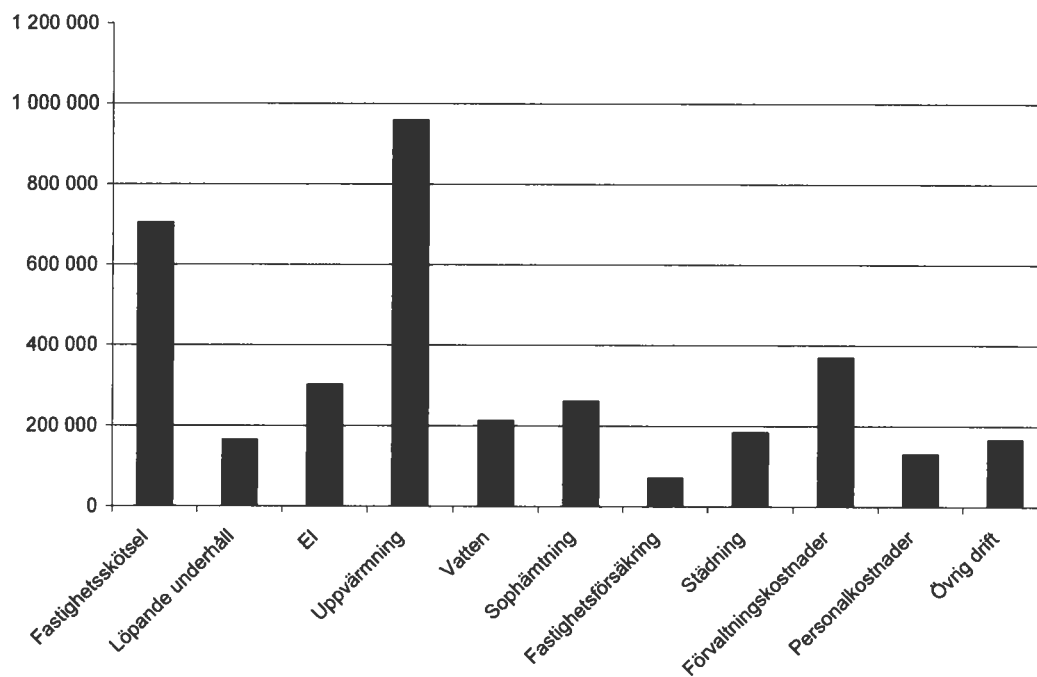
BoRevision AB

av HSB Riksförbund förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till årsstämman i HSB Brf Utsiktshöjden i Upplands-Bro

Org.nr 717000-0967

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Utsiktshöjden 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 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 16/3 2010



Åke Loholm
Av föreningen vald revisor



Erik Davidsson
Av BoRevision AB förordnad revisor