

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Utsiktshöjden i Upplands Bro

Org.nr: 717000-0967

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 2:107 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.

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.

20

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

Lars-Göran Nystedt
Joakim Grundfelt

Avgående styrelsesuppleanter

Ing-Charlotte Lohman

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
Sofie Stenlund	
Maj-Britt Wallgren	

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	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning, tkr	5 408	5 319	5 587	5 557	5 103
Rörelseresultat, tkr	315	1 320	1 279	1 629	-708
Årets resultat, tkr	181	1 134	1 059	1 366	-1 149
Balansomslutning, tkr	12 221	11 840	11 201	11 116	11 901
Belåning, kr/kvm	501	517	534	641	872
Fond för yttre underhåll, tkr	923	423	258	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	552	552	607	603	553

Föreningens ekonomi

Föreningen visar ett positivt resultat på 181 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 2008-05-07. På stämman deltog 30 st röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 162 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2008 hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Utöver normalt löpande underhåll har under året följande utförts:

- Ny golvbeläggning med klinkers i lokal Blommråkan.
- Nya frånluftsfläktar för lägenheter Ringvägen 10 och Torget 9
- Omläggning av tätskikten på tak

Årlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom genomfördes den 15 september 2008 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 15 934 kr/m². Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 10 st och den genomsnittliga köpeskillingen uppgick till 14 793 kr/m². Föreningen har haft 4 st lägenheter uthyrda i andra hand under året.

Information

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

Framtida utveckling

Budget för 2009

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 316 825 kr. Beräknad överföring till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 500 000 kr. Beräknad överföring från yttre fond uppgår till -696 000 kr.

Enligt styrelsens beslut sker ingen höjning av årsavgifter och hyror 2009

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	1 462 126
Årets resultat	<u>180 611</u>
	1 642 737

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	1 642 737
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	885 493
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-500 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	2 028 230

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2008-12-31	923 439
Årets förändring	<u>-385 493</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2009	537 946

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

sp.

Resultaträkning		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Nettoomsättning	Not 1	5 408 163	5 319 413
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 708 147	-3 485 647
Planerat underhåll		-885 493	0
Fastighetsskatt		-209 400	-223 400
Avskrivningar	Not 3	-290 015	-290 015
Summa fastighetskostnader		-5 093 055	-3 999 062
Rörelseresultat		315 108	1 320 351
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	111 479	35 014
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-245 975	-221 566
Summa finansiella poster		-134 497	-186 552
Årets resultat		180 611	1 133 799

20.

Balansräkning

2008-12-31 2007-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader

Not 6 7 474 645 7 764 660

Mark

474 000 474 000

Inventarier

Not 7 0 0

7 948 645 8 238 660

Finansiella anläggningstillgångar

Egna bostadsrätter

Not 8 460 000 460 000

Summa anläggningstillgångar

8 408 645 8 698 660

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 1 229

Avräkningskonto HSB

1 092 886 1 438 989

Övriga fordringar

Not 9 29 539 6 677

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 118 427 161 719

1 240 852 1 608 614

Kortfristiga placeringar

Not 11 2 500 000 1 500 000

Kassa och bank

Not 12 71 667 32 463

Summa omsättningstillgångar

3 812 519 3 141 077

Summa tillgångar

12 221 164 11 839 737

20.

Balansräkning

2008-12-31 2007-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

Uppskrivningsfond

Egna bostadsrätter

Fond för yttre underhåll

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Not 13

852 557	852 557
2 826 906	2 915 247
85 554	85 554
923 439	423 439
4 688 456	4 276 797

1 462 126	739 986
180 611	1 133 799
1 642 737	1 873 785

Summa eget kapital

6 331 193	6 150 582
-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Fond för inre underhåll

Not 14	4 462 688	4 612 496
Not 15	291 290	274 371
	4 753 978	4 886 867

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16	149 808	149 808
	331 736	44 778
	0	22 468
Not 17	21 229	23 985
Not 18	633 220	561 250
	1 135 993	802 289

Summa skulder

5 889 971	5 689 155
-----------	-----------

Summa eget kapital och skulder

12 221 164	11 839 737
------------	------------

Ställda panter för skulder till kreditinstitut
Ansvarsförbindelser

Not 19	4 730 600	4 730 600
--------	-----------	-----------

Inga	Inga
------	------

920,

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag har skett från BFNAR 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	42	2040
Uppskrivning byggnader	Rak	40	2040
Ombyggnader	Rak	18	2015

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 1 245 206 kr (1 356 667 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

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	35 000
Mötesarvoden	43 200	26 000
Arvode föreningsvald revisor	5 000	4 000
Övriga arvoden och ersättningar	14 400	14 400
Sociala kostnader	33 185	19 140
Summa	140 785	98 540

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

20.

Noter		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	4 730 605	4 730 604
	Hysesintäkter lokaler	462 280	446 764
	Hysesintäkter garage och p-platser	166 418	166 504
	Försäkringsersättningar	74 593	0
	Övriga intäkter	18	1 257
	Brutto	5 433 914	5 345 129
	Avsatt till inre fond	-25 200	-25 200
	Hysesbortfall garage och p-platser	-551	-516
		5 408 163	5 319 413
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	689 386	662 280
	Löpande underhåll	395 103	386 340
	El	314 243	263 118
	Uppvärmning	969 233	962 510
	Vatten	237 703	204 537
	Sophämtning	250 146	242 760
	Fastighetsförsäkring	53 364	50 920
	Städning	175 056	156 714
	Förvaltningskostnader	275 655	278 440
	Extern revision	8 025	8 225
	Personalkostnader	140 785	98 540
	Övrig drift	199 449	171 264
		3 708 147	3 485 647
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	221 274	221 274
	Om- och tillbyggnad	68 741	68 741
		290 015	290 015
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	14 772	6 168
	Ränteintäkter skattekonto	18	145
	Ränteintäkter fasträntekonto	90 090	0
	Ränteintäkter bankkonto	6 228	28 357
	Övriga ränteintäkter	371	344
		111 479	35 014
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	245 510	221 446
	Räntekostnader skattekonto	359	0
	Övriga räntekostnader	106	120
		245 975	221 566

20.

Noter

2008-12-31 2007-12-31

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	-3 593 479	-3 372 205
Årets avskrivningar	<u>-221 274</u>	<u>-221 274</u>
Utgående avskrivningar	<u>-3 814 753</u>	<u>-3 593 479</u>

Bokfört värde byggnader	7 014 881	7 236 155
--------------------------------	------------------	------------------

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	-1 128 895	-1 060 154
Årets avskrivningar	<u>-68 741</u>	<u>-68 741</u>
Utgående avskrivningar	<u>-1 197 636</u>	<u>-1 128 895</u>

Bokfört värde ombyggnader	459 764	528 505
----------------------------------	----------------	----------------

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	7 474 645	7 764 660
--	------------------	------------------

Taxeringsvärde för Brf Utsiktshöjden

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 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	108 490	108 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>108 490</u>	<u>108 490</u>

Ingående avskrivningar	-108 490	-108 490
Utgående avskrivningar	<u>-108 490</u>	<u>-108 490</u>

Bokfört värde	0	0
----------------------	----------	----------

Not 8 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 9 Övriga kortfristiga fordringar

Skattefordringar	29 573	0
Skattekonto	<u>-34</u>	<u>6 677</u>
	29 539	6 677

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 500	0
Försäkring	69 536	53 364
Kabel-Tv	30 137	29 257
Övrigt	<u>16 254</u>	<u>79 098</u>
	118 427	161 719

920

Noter

2008-12-31 2007-12-31

Not 11 Kortfristiga placeringar

Kreditinstitut	Räntesats	Löptid		
SHB	4,21%	071115-080228		1 500 000
Nordea	2,40%	081217-090318	2 500 000	
			2 500 000	1 500 000

Not 12 Kassa och bank

Swedbank	33 663	32 463
SHB	5 270	0
Nordea	32 735	0
	71 667	32 463

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Egn bostr	Uppskr. Fond	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	852 557	85 554	2 915 247	423 439	739 986	1 133 799
Vinstdisp enl. stämmobesl.				500 000	633 799	-1 133 799
Förändring av uppskr. fond			-88 341		88 341	
Årets resultat						180 611
Belopp vid årets slut	852 557	85 554	2 826 906	923 439	1 462 126	180 611

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	598554	6,27%	2010-03-01	1 237 496	67 808
Swedbank Hypotek	2658621988	4,84%	2010-06-23	3 375 000	82 000
				4 612 496	149 808

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2008-12-31 4 462 688

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 3 863 456

Not 15 Fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	274 371	272 963
Årets avsättning	25 200	25 200
Uttag under året	-8 281	-23 792
Belopp vid årets utgång	291 290	274 371

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

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

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	-360	-360
Arbetsgivaravgifter	-389	-359
Mervärdesskatt	-18 020	-21 251
Övriga kortfristiga skulder	-2 460	-2 015
	-21 229	-23 985

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	-449 177	-378 548
Upplupna räntekostnader	-6 551	-6 820
Upplupet HSB Norra Stor-Stockholm	-10 641	-700
Upplupen el	-30 200	-34 576
Upplupen värme	-125 351	-124 915
Upplupet revisionsarvode	-8 300	-8 300
Övrigt	-3 000	-7 391
	-633 220	-561 250

90

Noter

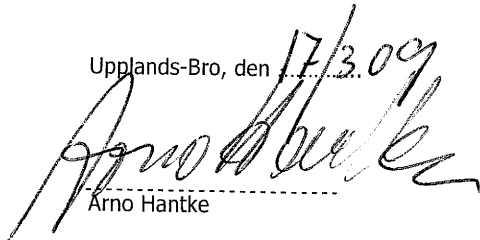
2008-12-31 2007-12-31

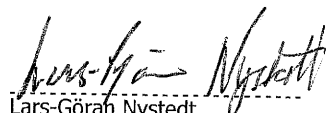
Not 19 Ställda panter för skulder till kreditinstitut

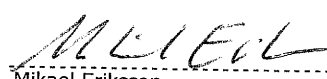
Fastighetsinteckningar
Varav i eget förvar

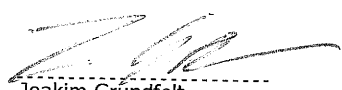
8 314 400	8 314 400
-3 583 800	-3 583 800
<u>4 730 600</u>	<u>4 730 600</u>

Upplands-Bro, den 17/3.09

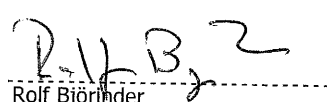

Arno Hantke


Lars-Göran Nystedt

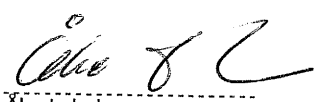

Mikael Eriksson


Joakim Grundfelt


Gunilla Munck


Rolf Björinder

Vår revisionsberättelse har 09-03-19 avgivits beträffande denna årsredovisning


Åke Loholm

Av stämman vald revisor


Erik Davidsson

BoRevision AB

av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 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 19 / 3 2009



Åke Loholm
Av föreningen vald revisor



Erik Davidsson
Av BoRevision AB förordnad revisor