

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna

Org.nr: 714800-2780

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Sjöhästen 1, Sjöjungfrun 1 och del av Sjöstjärnan 3 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1975-76. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 28 760 m². Taxeringsvärdet är 186 188 tkr, varav byggnadsvärdet är 122 935 tkr och markvärdet 63 253 tkr.

Fastigheterna var 2012 fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. Fastighetsförsäkringen är tecknad i form av egendomsförsäkring med sedvanliga klausuler och bl.a. styrelseansvarsförsäkring. Föreningen har också tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring i samma bolag gällande alla lägenheter.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	256	18 016
Fördelning per fastighet		
- Sjöhästen 1	148	10 264
- Sjöjungfrun 1	108	7 752
Lokaler (inkl. förråd)	143	198
Garage	165	-
Bilplatser	63	-
Summa	627	18 214

Föreningen har en kommersiell lokal upplåten med hyresrätt (20 m²). Övriga lokaler nyttjas av föreningen bl. a. som styrelselokal.

Fastighetsadresser

Lomvägen 27-57

Lomvägen 61-65

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm -teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.
- Förvaltare har varit Johan Karlsson. (vikarie Ilnaz Nashir)
- HSB Norra Stor-Stockholm -administrativ/ekonomisk förvaltning.
- Städpulsen AB –trappstädning etc.
- Lövhagen Mark och Trädgård – skötsel av grönytor

Härutöver har föreningen avtal om service och tjänster med ett antal olika firmor.

- Bahnhof – avtal Larmfunktioner i UC med direktkoppling till fastighetsskötaren samt avläsning till elmätarna
- Com Hem samarbetsavtal Grundutbud av TV-kanaler
- Com Hem gruppavtal Digital TV-small
- Crawford – serviceavtal garageportar
- Enkla Elbolaget – elavtal
- Megacon – IT driftavtal för mätvärdestjänster och individuell elmätning
- Schneider (TAC) Serviceavtal – värmeväxlare
- Sollentuna Energi – fjärrvärme, el och sophämtning
- Trygg Hansa – företagsförsäkring
- UK-parkering - parkeringsavtal

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Esbjörn Melin	Ordförande (from 2012-07-20), ekonomiansvarig
Kristina Lund	Vice ordförande, ekonomiansvarig; miljöansvarig utemiljö
Nima Moradian	Fastighetsansvarig; brandskydd; webansvarig
Annika Becker	Sekreterare; fastighetsansvarig/garage; webansvarig
Margaretha Svanborg (invalid 2012-10-25)	Utemiljö; återbruket
Yasin Demirkiran (invalid 2012-10-25)	Fastighetsansvarig; brandskydd
Solveig Andersson (avgick 2012-07-20)	Ordförande (tom 2012-07-20)
Pouya Azarian (avgick 2012-09-03)-	Fastighetsansvarig; brandskydd (tom 2012-09-03)
Mikael Enqvist Cecilia Suhr (slutat 2012-01-31)	HSB representant Suppleant HSB, förvaltare
Johan Karlsson (från och med 2012-02-01)	Suppleant HSB, förvaltare

Ilnaz Nashri vikarie för Johan Karlsson tom 2012-09-03

Avgående styrelseledamöter

Kristina Lund
Annika Becker
Margaretha Svanborg
Yassin Demirkiran

Styrelsen har inga suppleanter.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Solveig Andersson, Esbjörn Melin, Kristina Lund, Nima Moradian och Parkkonen (HSB). Två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor Ola Hagerbo	Revisorsuppleant ingen vald
------------------------	--------------------------------

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

Valberedning

Ulf Melander
Lisbeth Lindfors

Sammanställande

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

Ordinarie
Solveig Andersson
(avgick 2012-07-20)
Esbjörn Melin
(from 2012-07-20)

Suppleant
Kristina Lund

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	11 161	10 916	10 569	10 432	10 234
Rörelseresultat, tkr	1 695	1 094	-423	817	1 578
Årets resultat, tkr	629	122	-902	33	54
Balansomslutning, tkr	34 538	34 049	34 097	35 426	36 733
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,15	0,2	0,35	0,58	0,29
Fond för yttre underhåll, tkr	4 208	3 516	3 217	2 888	2 277
Belåning, kr/kvm	1 573	1 597	1 617	1 641	1 443
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	585	573	546	546	526

Styrelsens kommentarer

Styrelsen har arbetat med inriktningen att nå ett acceptabelt ekonomisk resultat, förbättrad likviditet och att se över föreningens lån och finansiering. Resultatet kan inte ses isolerat för ett år. Det påverkas framför allt av hur omfattande underhålls- och reparationsarbeten som behöver göras ett enskilt år. Styrelsen har ett 5-årsperspektiv i sin underhålls- och ekonomiska planering. Det viktiga är att intäkterna täcker kostnaderna under perioden och att föreningen kan klara detta likviditetsmässigt. Vissa väsentliga kostnader ligger utanför styrelsens och de enskilda bostadsrättsinnehavarnas påverkan. Styrelsen kan bidra genom kostnadskontroll, upphandlingar, effektiviseringar mm. Bostadsrättsinnehavarna kan bidra på sitt sätt: inomhustemperatur, bra sopsortering, säkra installationer av installation av disk- och tvättmaskiner, inget förbjudet material i avloppen mm. Om alla drar åt samma sänker vi driftskostnaderna och kan satsa mer på att underhålla och utveckla vårt boende.

Våra fastigheter är snart 40 år. Underhållsbehoven bedöms ligga på en hög nivå de närmaste 5 år. Också driftskostnader kommer sannolikt att öka. Styrelsen räknar med att avgifterna kommer att behöva öka med 2-3 % per år under den period som nu kan överblickas.

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

Händelser under året

Föreningsstämma

Extra stämma har hållits 2012-01-24 med deltagande av 62 röstberättigade medlemmar. Ordinarie föreningsstämma har hållits 2012-04-24. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar. En extrastämma har hållits 2012-10-25. På extrastämman deltog 72 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 309 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2012 hållit 14 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsens ledamöter i olika arbetsmöten dokumenterat sitt arbete genom förda minnesanteckningar som arkiveras i styrelserummet.

Ombyggnad och underhåll

Underhåll mm

Under 2012/2013 har följande åtgärder vad avser underhåll- och reparationer av större omfattning genomförts (eller kommer att ske under 2013):

Energibesparande åtgärder:

- Individuell elmätning from januari 2013
- Planering av utbyte av trappbelysning till energisnål armatur med start 2013
- Automatiska värmereglerande termostat för radiatorer i trapphus och barnvagnsrum

Renovering och ombyggnad av garaget:

- Stämmobeslut i oktober 2012 om genomförande av projektet
- Avtal med konsult för att leda genomförandet
- Inlämnande av bygglovsansökan december 2012
- Planerad byggstart våren 2013
- Utredning och planering av ny gästparkering våren 2013

Utemiljön:

- Nyplantering av växter
- Utresning av sjuka/döda träd
- Beskrining av träd och buskar
- Kontakt kommun för åtgärdande av trappgång bredvid garaget
- Kontakt kommun om förbättrad snöröjning
- Kontakt kommun för fällning/rensning av sly/träd vid tomtgräns mot skogen
- Planering av asfaltering av samtliga gångar samt plattsättning vid portar med genomförandestart 2013

Inomhusmiljön:

- Radon
- Ventilation
- Återbruket
- Rensning av källarutrymmen som cykelrum mm

Fastighetsunderhåll:

- Hängrännor
- Stamrensning
- Trappmålning
- Takluckor

Övrigt:

- Översyn av informationsmaterial till nyinflyttade
- Uppdatering av hemsidan
- Nya rutiner/blanketter vid ombyggnation/renovering av lägenheter

Styrelsens kommentar:

Styrelsen har målmedvetet granskat samtliga ansvarsområden och gjort en prioritering av följande områden:

Garagerenovering

Individuell elmätning

Energibesparande åtgärder

Finansiell stabilitet med översyn av lån

Genomgång och förhandling avseende avtal med HSB

Genomgång och förhandling avseende försäkring av föreningen

Kontakt med ägarna till Centrum inför byggandet av nya centrum

Samverkan med grannföreningarna

Styrelsen har under året genomfört sedvanligt fastighetsunderhåll samt bistått medlemmar vars lägenheter drabbats av vattenläckage.

Styrelsen har lagt sig vinn om ett gott informationsflöde mellan styrelse och medlemmar genom uppsatta informationsblad samt uppdaterad hemsida. Mail till styrelsen besvaras med minsta möjliga väntetid.

Målsättning med genomfört respektive planerat underhållsarbete är:

- vidmakthålla och bevara de värden föreningen innehar av fastigheter, markytor, garage och panncentral.
- genom olika åtgärder hålla avgifter och övriga kostnader för boende på attraktiva nivåer.

Ingen av ovanstående åtgärder får dock ske med avkall på kvalité för boende i föreningen.

Överlåtelser

Av föreningens 256 bostadslägenheter har 25 överlåtit under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 22 st.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Tre lägenheter var under året uthyrda i andra hand.

Framtida utveckling

Budget för 2013

Budgeten visar på ett resultatutfall efter skatt på 45 556 kr.

Under verksamhetsåret 2013 avses följande genomföras:

Garagerenovering samt nybyggnation av tak

Individuell elmätning med start januari 2013

Asfaltering av gångar samt plattsättning vid portar

Översyn av lekplatser

Fortsatt fastighetsunderhåll med bland annat målning av resterande trapphus

Energibesparande åtgärder bland annat genom utbyte av armatur.

Radonmätning och åtgärdsplan för att få en godkänd inomhusmiljö i föreningen

Panncentralen

Styrelsens planering bygger på analys av bokslut och kontroll av lagd budget tillsammans med en framtidsvision som ska trygga föreningens fortlevnad och skapa förutsättningar för utveckling av området.

Fortsatt översyn av tvättstugor.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-3 587 650
Årets resultat	<u>628 693</u>
	-2 958 957

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-2 958 957
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	942 807
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 083 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	-3 099 150

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2012-12-31	3 516 467
Årets förändring	<u>140 193</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2013	3 656 660

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

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	11 161 409	10 916 235
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-7 532 189	-8 455 449
Planerat underhåll		-942 807	-391 684
Fastighetsskatt		-371 320	-355 192
Avskrivningar	Not 3	<u>-619 789</u>	<u>-619 789</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-9 466 105</u>	<u>-9 822 114</u>
Rörelseresultat		1 695 303	1 094 122
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	3 173	2 316
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 069 783</u>	<u>-974 664</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 066 610</u>	<u>-972 349</u>
Årets resultat		628 693	121 773

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	28 510 280	29 130 069
Mark		2 964 060	2 964 060
Pågående byggnation	Not 7	147 500	0
Summa anläggningstillgångar		<u>31 621 840</u>	<u>32 094 129</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		39 278	203
Avräkningskonto HSB		2 294 135	1 438 483
Övriga fordringar	Not 8	69 192	74 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	295 633	338 487
		<u>2 698 238</u>	<u>1 852 170</u>

Kassa och bank	Not 10	217 501	103 533
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>2 915 739</u>	<u>1 955 703</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>34 537 579</u>	<u>34 049 832</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 622 300	1 622 300
Fond för yttre underhåll		4 207 783	3 516 467
		<u>5 830 083</u>	<u>5 138 767</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 587 650	-3 018 107
Årets resultat		628 693	121 773
		<u>-2 958 957</u>	<u>-2 896 335</u>
Summa eget kapital		<u>2 871 126</u>	<u>2 242 432</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	27 967 642	28 352 914
Övriga långfristiga skulder	Not 13	9	25 181
		<u>27 967 651</u>	<u>28 378 095</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	385 272	385 272
Leverantörsskulder		1 622 151	409 266
Fond för inre underhåll		738 417	720 370
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0	2 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	952 963	1 912 123
		<u>3 698 803</u>	<u>3 429 305</u>
Summa skulder		<u>31 666 454</u>	<u>31 807 400</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>34 537 579</u>	<u>34 049 832</u>

Ställda panter för skulder till kreditinstitut Not 17 28 257 500 28 257 500

Ansvarsförbindelser Inga Inga

Kassaflödesanalys	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	628 693	121 773
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	619 789	619 789
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	1 248 482	741 562
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	9 584	46
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	269 498	190 962
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 527 564	932 570
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-147 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-147 500	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-410 444	-360 091
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-410 444	-360 091
Årets kassaflöde	969 620	572 479
Likvida medel vid årets början	1 542 016	969 537
Likvida medel vid årets slut	2 511 636	1 542 016
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	2 294 135	1 438 483
Kassa och bank	217 501	103 533
Summa likvida medel	2 511 636	1 542 016

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	60	2058
Ombyggnader	Rak	50	2058

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. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 12 688 383 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 365 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	176 000	169 500
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	0	4 604
Arvode föreningsvald revisor	5 000	9 000
Övriga arvoden och ersättningar	511	591
Utbildning	5 625	0
Kostnad för konferenser	0	6 250
Sociala kostnader	50 188	44 083
Summa	237 324	234 029

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter		2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	10 534 834	10 323 902
	Hysesintäkter lokaler	195 403	194 281
	Hysesintäkter garage och p-platser	489 977	490 200
	Övriga intäkter	40 708	13 172
	Brutto	11 260 922	11 021 555
	Avsatt till inre fond	-82 401	-82 401
	Avgiftsbortfall bostäder	-4 870	0
	Hysesbortfall lokaler	-4 630	-9 799
	Hysesbortfall garage och p-platser	-7 612	-13 120
		11 161 409	10 916 235
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	903 781	1 074 475
	Löpande underhåll	283 188	843 241
	El	1 552 049	1 468 330
	Uppvärmning	2 048 497	1 921 829
	Vatten	379 321	495 384
	Sophämtning	353 118	331 467
	Fastighetsförsäkring	128 740	102 640
	Städning	228 554	254 343
	Förvaltningskostnader	843 775	1 068 732
	Extern revision	16 100	16 863
	Personalkostnader	237 324	234 029
	Övrig drift	557 743	644 116
		7 532 189	8 455 449
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	523 538	523 538
	Om- och tillbyggnad	96 251	96 251
		619 789	619 789
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 199	905
	Ränteintäkter skattekonto	483	746
	Ränteintäkter bankkonto	932	136
	Övriga ränteintäkter	558	528
		3 173	2 316
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	924 553	947 374
	Räntetak	126 702	0
	Övriga räntekostnader	18 528	27 290
		1 069 783	974 664

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	34 183 740	34 183 740
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>34 183 740</u>	<u>34 183 740</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 577 470	-9 053 932
Årets avskrivningar	<u>-523 538</u>	<u>-523 538</u>
Utgående avskrivningar	<u>-10 101 008</u>	<u>-9 577 470</u>
Bokfört värde byggnader	24 082 732	24 606 270
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	4 812 552	4 812 552
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 812 552</u>	<u>4 812 552</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-288 753	-192 502
Årets avskrivningar	<u>-96 251</u>	<u>-96 251</u>
Utgående avskrivningar	<u>-385 004</u>	<u>-288 753</u>
Bokfört värde ombyggnader	4 427 548	4 523 799
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	28 510 280	29 130 069
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	121 000 000	121 000 000
Byggnad - lokaler	<u>1 935 000</u>	<u>1 935 000</u>
	122 935 000	122 935 000
Mark - bostäder	63 000 000	63 000 000
Mark - lokaler	<u>253 000</u>	<u>2 253 000</u>
	63 253 000	65 253 000
Taxvärde totalt	186 188 000	188 188 000
Not 7 Pågående byggnation		
Årets anskaffningar	<u>147 500</u>	<u>0</u>
Bokfört värde pågående byggnation	147 500	0
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	57 889	74 017
Skattekonto	1 463	980
Övriga fordringar	<u>9 840</u>	<u>0</u>
	69 192	74 997
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkring	125 226	110 851
Kabel-Tv	39 426	38 303
Räntor	63 111	189 333
Megacon, it driftavtal	11 520	0
Radonmätning	<u>56 350</u>	<u>0</u>
	295 633	338 487

Noter 2012-12-31 2011-12-31

Not 10 Kassa och bank		
Nordea		217 501
		<u>217 501</u>
		103 533
		<u>103 533</u>

Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 622 300	0	3 516 467	-3 018 107	121 773
Vinstdisp enl. stämmobeslut			691 316	-569 543	-121 773
Årets resultat					628 693
Belopp vid årets slut	1 622 300	0	4 207 783	-3 587 650	628 693

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 84 36196	2,79%	Rörligt	9 158 174	211 752
Nordea	3978 84 37850	2,79%	Rörligt	7 504 740	173 520
Nordea	39788521134	2,79%	Rörligt	11 690 000	0
				<u>28 352 914</u>	<u>385 272</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2012-12-31					27 967 642
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					26 426 554

Not 13 Övriga långfristiga skulder		
Checkkredit, beviljad kredit 6 000 000 kr		9
		<u>9</u>
		25 181
		<u>25 181</u>

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)		385 272
		<u>385 272</u>

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt		0
Arbetsgivaravgifter		0
Övriga kortfristiga skulder		0
		<u>0</u>
		360
		122
		<u>1 792</u>
		<u>2 274</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter		604 444
Upplupna räntekostnader		120 517
Upplupen el		111 715
Upplupen sophämtning		81 337
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		34 950
		<u>952 963</u>
		870 834
		145 971
		390 796
		85 585
		<u>418 937</u>
		<u>1 912 123</u>

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 17 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	37 257 500	37 257 500
Varav i eget förvar	<u>-9 000 000</u>	<u>-9 000 000</u>
	28 257 500	28 257 500

Sollentuna, den

Esbjörn Melin

Kristina Lund

Nima Moradian

Annika Becker

Margaretha Svanborg

Yasin Demirkiran

Mikael Enqvist

Vår revisionsberättelse har - - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Ola Hagerbo
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöhästen, org.nr. 714800-2780

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöhästen för år 2012.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Sjöhästen för år 2012.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed 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 bostadsrättslagen.

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 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sollentuna den / 2013

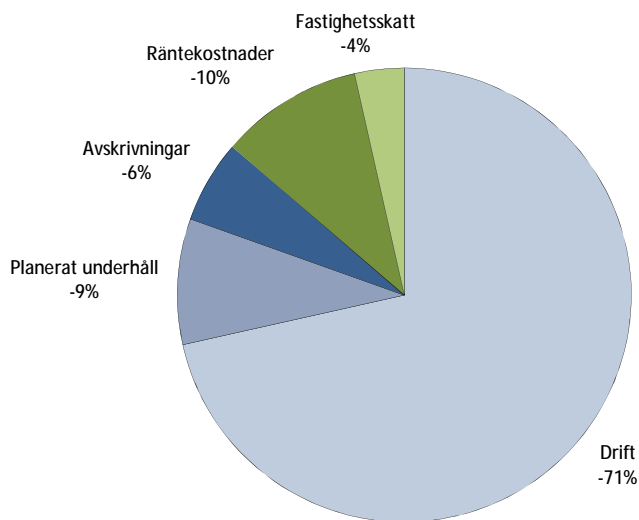
.....

Av föreningen vald
revisor

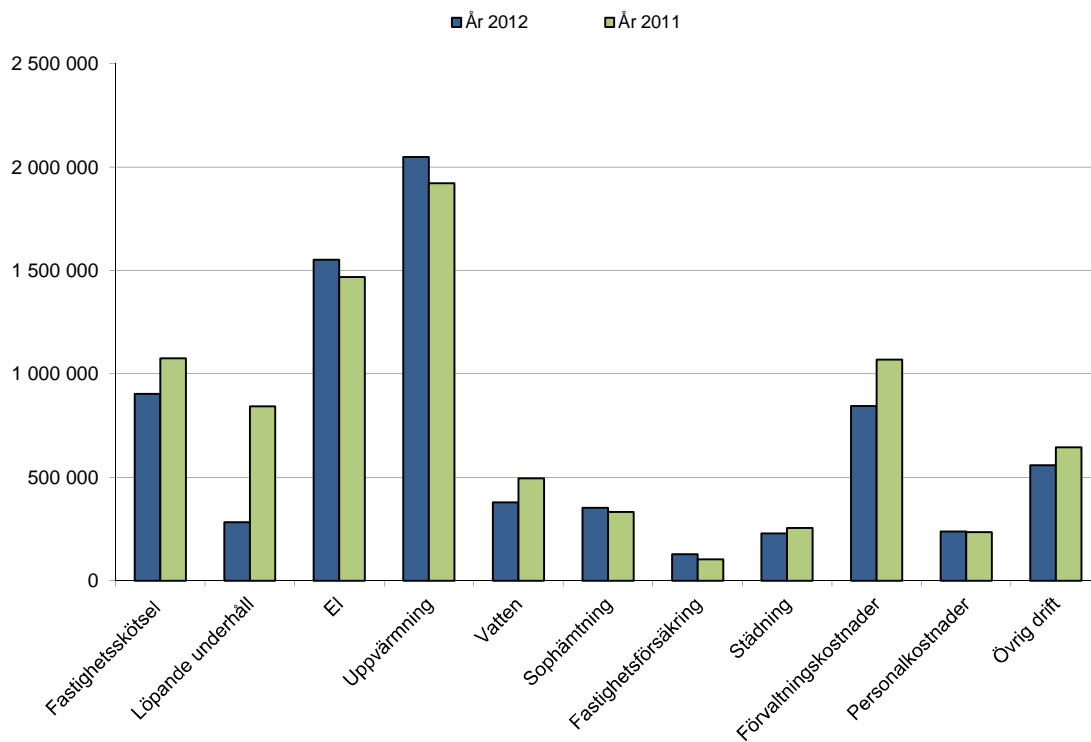
.....

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!
2012-01-01 2011-01-01
2012-12-31 2011-12-31

Not 2

Fastighetsskötsel

4011	Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel	7 776	32 545
4016	Lås/nycklar	2 979	15 344
4017	Skyltar	546	2 754
4018	Övriga	276	0
4481	Fastighetsskötsel, avtal	615 630	593 452
4482	Fastighetsskötsel, mark	268 124	414 657
4486	Fastighetsskötsel, tilläggstjänster	8 450	15 723
S:a Fastighetsskötsel		903 781	1 074 475

Löpande underhåll

4111	Reparation av bostäder, VA/Sanitet	4 332	0
4134	Reparation av gem utrymmen, tvättutrustning	23 496	49 529
4135	Reparation av gem utrymmen, miljöanläggning	0	5 250
4139	Reparation av gem utrymmen, övrigt	4 833	19 715
4141	Reparation av installationer, VA/sanitet	62 383	44 871
4142	Reparation av installationer, värme	20 388	86 651
4143	Reparation av installationer, ventilation	1 500	226 352
4144	Reparation av installationer, el	1 138	0
4145	Reparation av installationer, Tele/TV/Porttele/Data	0	3 681
4147	Reparation av installationer, belysning	16 926	0
4148	Reparation av installationer, läs	3 485	1 326
4149	Reparation av installationer, övrigt	0	23 725
4151	Reparation av huskropp utvändigt, tak	0	37 249
4152	Reparation av huskropp utvändigt, fasader	950	4 275
4153	Reparation av huskropp utvändigt, fönster	228	3 350
4154	Reparation av huskropp utvändigt, balkonger	0	13 938
4155	Reparation av huskropp utvändigt, klottersanering	4 813	1 772
4156	Reparation av huskropp utvändigt, entrédörrar	2 595	16 894
4159	Reparation av huskropp utvändigt, övrigt	0	1 578
4161	Reparation av markytor, hårdgjorda	0	7 156
4163	Reparation av markytor, planteringar	1 111	105 000
4169	Reparation av markytor, övrigt	696	25 658
4170	Reparation, garage och p-platser	88 521	32 952
4181	Reparation, försäkringsskador	28 000	0
4186	Reparation, vattenskador	17 793	132 319
S:a Reparationer		283 188	843 241

EI

4310	Elavgifter	1 552 049	1 468 330
S:a EI		1 552 049	1 468 330

Uppvärmning

4323	Fjärrvärme	2 048 497	1 921 829
S:a Uppvärmning		2 048 497	1 921 829

Vatten

4330	Vatten och avlopp	379 321	495 384
S:a Vatten		379 321	495 384

Sophämtning

4346	Återvinning	0	2 691
4347	Sophämtning	353 118	328 776
S:a Sophämtning		353 118	331 467

Fastighetsförsäkring

4410	Fastighetsförsäkringar	128 740	102 640
------	------------------------	---------	---------

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!
2012-01-01 2011-01-01
2012-12-31 2011-12-31

Not 2

S:a Fastighetsförsäkring 128 740 102 640

Städning

4483 Städ, avtal 228 554 254 343

S:a Städning 228 554 254 343

Förvaltningskostnader

5921 Kostnad för årsredovisning 6 063 5 528

6060 Kreditupplysning 9 218 5 700

6080 Bygglov 0 5 760

6104 Kopieringskostnader 13 158 4 654

6111 Kontorsmateriel 3 589 3 314

6112 Egna Trycksaker 918 928

6211 Telefon 4 205 3 934

6212 Mobiltelefon 0 647

6230 Datakommunikation 3 728 3 036

6251 Porto 4 555 6 895

6321 Inkasso 5 176 3 332

6481 Administrativ förvaltning, avtal 559 720 551 092

6482 Administrativ förvaltning, tilläggstjänster 103 729 103 439

6490 Övriga förvaltningskostnader 3 850 900

6550 Konsultarvoden 33 075 307 397

6580 Advokat- och rättegångskostnader 3 850 0

6985 Medlemsavgift HSB 62 026 62 026

6990 Övriga kostnader 27 403 151

S:a Förvaltningskostnader 844 263 1 068 732

Extern revision

6421 Extern revision 16 100 16 863

S:a Extern revision 16 100 16 863

Personalkostnader

7211 Styrelsearvode 176 000 169 500

7212 Revisionsarvode 5 000 9 000

7213 Förlorad arbetsförtjänst 0 4 604

7331 Bilersättningar, skattefria 511 591

7511 Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar 50 188 44 083

7610 Utbildning 5 625 0

7614 Kostnad för konferenser 0 6 250

S:a Personalkostnader 237 324 234 029

Övrig drift

4043 Hissar och portar 0 1 125

4070 Vinterskötsel 194 224 234 957

4080 Sandupptagning 13 516 19 681

4420 Låssystem 1 125 10 994

4450 Tvättstugor 11 076 14 352

4460 Kabel-TV 153 212 162 149

4461 TV/Tele/Data 895 0

4465 Bredband 9 015 45 073

4487 Mark, tilläggstjänster 8 458 0

4490 Övrigt, fastighetsförvaltning 7 188 0

4491 Fastighetsjour 26 263 12 188

4499 Övriga avtal 46 080 49 093

5010 Lokalhyra 65 664 63 264

5011 Garage och p-platser 0 1 125

5410 Möbler och inredning 801 4 074

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!		
Not 2		
5420 Datorutrustning och program	0	6 000
5460 Förbrukningsmateriel	711	1 614
5800 Resor	340	113
7651 Stämma	6 331	1 930
7652 Styrelse	7 287	12 205
7659 Övriga möteskostnader	4 488	3 679
7667 Föreningsverksamhet	1 070	500
S:a Övrig drift	557 743	644 116
Summa Drift	7 532 677	8 455 449

Planerat underhåll

4211 Underhåll av bostäder, VA/Sanitet	1 663	0
4220 Underhåll av lokaler, ytskikt	31 250	0
4233 Underhåll av gem utrymmen, ytskikt	125 000	125 000
4234 Underhåll av gem utrymmen tvättutrustning	0	3 813
4241 Underhåll av installationer, VA/sanitet	187 938	0
4242 Underhåll av installationer, värme	68 039	0
4243 Underhåll av installationer, ventilation	0	16 246
4251 Underhåll av huskropp utvändigt, tak	445 701	246 625
4263 Underhåll av markytor, planteringar	83 216	0
S:a Planerat underhåll	942 807	391 684