

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Pinjen i Järfälla

Org.nr: 716421-1307

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Viksjö 3:597 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter, uppfördes 2001. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 6 158 m². Taxeringsvärdet är 13 701 tkr, varav byggnadsvärdet är 10 800 tkr och markvärdet 2 901 tkr.

Fastigheterna är fullvärdes försäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	24	1 290
Bilplatser	20	

Fastighetsadresser

Traktorvägen 6 - 52 (jämna nr)

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm. Förvaltare har varit Kent Thelin.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm.

Markskötsel har enligt avtal skötts av företaget Malms Trädgårdsanläggning AB.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Camilla Pahlm	Ordförande
Joakim Ragnarsson	Klimat/Miljöansvarig
Mariela Rivera	Sekreterare
Tommy Näppi	HSB representant

Styrelsesuppleanter

Jonas Forssander - Brandskyddsansvarig
Richard Axéll – Vice Ordförande

Avgående styrelseledamöter

Joakim Ragnarsson

Avgående styrelsesuppleanter

Richard Axéll

Avgående revisor

Christian Johansson

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Camilla Pahlm, Richard Axéll, Jonas Forssander och Mariela Rivera, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Christian Johansson

Revisorsuppleant

Henrik Abrahamsson

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

Valberedning

Av föreningsstämman valda valberedning

Rolf Lindell

Sammanställande

Emma Wiberg

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Ordinarie

Camilla Pahlm

Suppleant

Richard Axéll

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, tkr	1 194	1 148	1 175	1 138	1 126
Rörelseresultat, tkr	283	386	-13	477	427
Årets resultat, tkr	-136	40	-430	89	42
Balansomslutning, tkr	20 418	20 488	20 655	21 122	21 140
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,2	0,2	0,02	0,1	0,04
Fond för yttre underhåll, tkr	780	661	942	903	871
Belåning, kr/kvm	8 024	8 106	8 266	8 370	8 479
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	853	811	811	811	811

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett resultat på minus 136 120 kr. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2011-05-11. På stämman deltog 8 stycken röstberättigade medlemmar varav 0 genom fullmakt.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2011 hållit 5 stycken protokollförda sammanträden utöver årsmöte och konstituerande möte.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2011 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- 2 stycken städdagar har verkställts.
- Nyplantering av buskar har skett.
- Vattenskador har skett i fyra lägenheter; 6, 8, 12 och 52.
- Utbyta takfläktar på samtliga huskroppar.

Årlig besiktning

Besiktning med ordförande och HSB´s Kent Thelin har genomförts den 5 oktober.

Avgifter och hyror

Årsavgiftsnivån höjdes med 5 %. Ingen höjning av hyra för p-platser har skett under år 2011.

Överlåtelse

Av föreningens 24 bostadslägenheter har 3 stycken (nr 10,18 och 52) överlåtits under året. Ingen lägenhet är uthyrd i andra hand, enligt överenskommelse med styrelsen. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Framtida utveckling

Budget för 2012

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på – 15 198 kronor. Enligt styrelsens beslut sker ingen höjning av parkeringsavgiften dock sker en höjning på årsavgifter från 1 januari 2012 med 3 %.

Underhållsplan

- Fuktmätning ska ske på badrum som ej är åtgärdade.
- Säkerhetsanpassning för takarbete ska ske på samtliga huskroppar.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-27 636
Årets resultat	<u>-136 120</u>
	-163 756

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-163 756
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-189 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	-352 756

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2011-12-31	780 580
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>189 000</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2012	969 580

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	1 194 343	1 148 562
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-838 072	-652 327
Planerat underhåll		0	-39 663
Fastighetsskatt		-15 624	-15 324
Avskrivningar	Not 3	-56 744	-55 360
Summa fastighetskostnader		<u>-910 440</u>	<u>-762 674</u>
Rörelseresultat		283 902	385 888
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	1 405	317
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-421 427	-346 586
Summa finansiella poster		<u>-420 022</u>	<u>-346 269</u>
Årets resultat		-136 120	39 618

Balansräkning

2011-12-31

2010-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	18 554 397	18 611 141
Mark		<u>1 555 000</u>	<u>1 555 000</u>
Summa anläggningstillgångar		20 109 397	20 166 141

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		250	1 060
Avräkningskonto HSB		184 234	214 299
Övriga fordringar	Not 7	18	2 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>23 435</u>	<u>25 610</u>
		207 937	243 573

Kassa och bank	Not 9	101 501	78 206
----------------	-------	---------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>309 438</u>	<u>321 778</u>
-----------------------------	--	----------------	----------------

Summa tillgångar		<u>20 418 835</u>	<u>20 487 919</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2011-12-31

2010-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser	8 526 996	8 526 996
Upplåtelseavgifter	480 000	480 000
Fond för yttre underhåll	780 580	661 243
	<u>9 787 576</u>	<u>9 668 239</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-27 636	52 083
Årets resultat	-136 120	39 618
	<u>-163 756</u>	<u>91 701</u>

Summa eget kapital

9 623 820 9 759 940

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	10 266 987	10 297 658
		<u>10 266 987</u>	<u>10 297 658</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	88 140	159 572
Leverantörsskulder		87 979	120 493
Skatteskulder		1 011	1 349
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	2 140	2 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	348 758	146 767
		<u>528 028</u>	<u>430 321</u>

Summa skulder

10 795 015 10 727 979

Summa eget kapital och skulder

20 418 835 **20 487 919**

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 15

11 722 000

11 722 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

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	100	2099

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. Minimivisättning 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 202 tkr. Därutöver erlägger föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 302 kr per lägenhet, samt fastighetskatt 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	8 000	7 700
Mötesarvoden	5 400	5 100
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	4 550	0
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Utbildning	3 125	0
Sociala kostnader	5 872	4 493
Summa	28 447	18 793

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	1 100 376	1 046 304
	Hysesintäkter garage och p-platser	60 250	60 000
	Övriga intäkter	35 967	44 581
	Brutto	1 196 593	1 150 885
	Hysesbortfall garage och p-platser	-2 250	-2 323
		1 194 343	1 148 562
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	96 973	88 496
	Löpande underhåll	230 781	75 957
	El	34 467	37 160
	Uppvärmning	162 212	176 377
	Vatten	31 590	39 320
	Sophämtning	17 304	18 909
	Fastighetsförsäkring	17 677	13 040
	Förvaltningskostnader	71 502	84 837
	Extern revision	7 763	6 791
	Personalkostnader	28 447	18 793
	Övrig drift	139 356	92 647
		838 072	652 327
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	56 744	55 360
		56 744	55 360
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	102	216
	Ränteintäkter skattekonto	7	0
	Ränteintäkter bankkonto	1 296	101
		1 405	317
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	423 185	365 985
	Räntekostnader skattekonto	6	0
	Erhållna räntebidrag	-1 829	-19 659
	Övriga räntekostnader	65	260
		421 427	346 586

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	19 174 000	19 174 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>19 174 000</u>	<u>19 174 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-562 859	-507 499
Årets avskrivningar	-56 744	-55 360
Utgående avskrivningar	<u>-619 603</u>	<u>-562 859</u>
Summa bokfört värde byggnader	18 554 397	18 611 141
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	10 800 000	10 800 000
Mark - bostäder	<u>2 901 000</u>	<u>2 901 000</u>
Taxvärde totalt	13 701 000	13 701 000
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	18	23
Övriga fordringar	<u>0</u>	<u>2 581</u>
	18	2 604
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkring	18 443	17 677
Kabel-Tv	4 992	4 820
Övrigt	<u>0</u>	<u>3 113</u>
	23 435	25 610

Noter		2011-12-31	2010-12-31		
Not 9 Kassa och bank					
Swedbank		101 501	78 206		
		101 501	78 206		
Not 10 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 526 996	480 000	661 243	52 083	39 618
Vinstdisp enl. stämmobeslut			119 337	-79 719	-39 618
Årets resultat					-136 120
Belopp vid årets slut	8 526 996	480 000	780 580	-27 636	-136 120
Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	170082	5,06%	2013-10-30	2 646 180	27 280
Stadshypotek	387762	3,14%	2012-10-30	2 373 560	60 860
Stadshypotek	439782	4,27%	2014-03-30	2 675 469	0
Stadshypotek	440413	3,96%	2013-04-30	2 659 918	0
				10 355 127	88 140
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2011-12-31					10 266 987
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 914 427
Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				88 140	159 572
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				2 140	2 140
				2 140	2 140
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				93 110	93 107
Upplupna räntekostnader				71 923	46 760
Upplupen revisionskostnad				7 400	6 900
Byggtech				68 331	0
Ekerö bygg				83 539	0
Upplupen el				3 135	0
Upplupen värme				17 945	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				3 375	0
				348 758	146 767

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 15 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	11 722 000	11 722 000
Varav i eget förvar		
	<u>11 722 000</u>	<u>11 722 000</u>

Järfälla, den

Camilla Pahlm

Mariela Rivera

Richard Axéll

Tommy Näppi

Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Christian Johansson
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen HSB Brf Pinjen i Järfälla.

Organisationsnummer 716421-1307.

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Pinjen 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 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 Pinjen 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 ersättningskyldig 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.

Järfälla /

Erik Davidsson

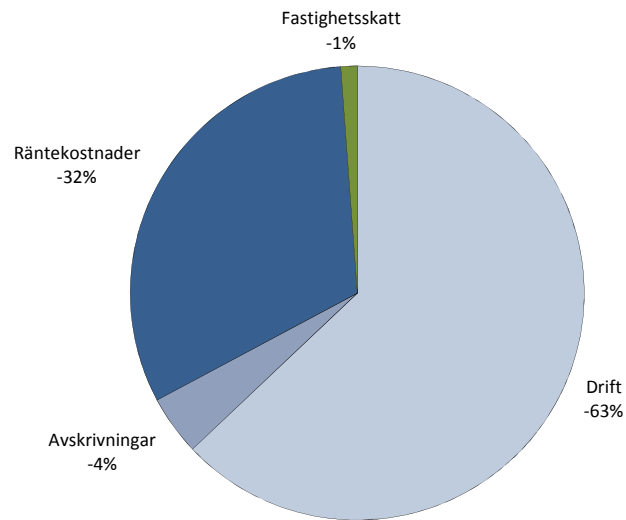
BoRevision

(Av HSB Riksförbund förordnad revisor)

Christian Johansson

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

