

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Pinjen i Järfälla

Org.nr: 716421-1307

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

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 Trygg-Hansa. 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
Rolf Lindell	Klimat/Miljöansvarig
Mariela Rivera	Sekreterare
Tommy Näppi	HSB representant

Styrelsesuppleanter

Henrik Abrahamsson – Vice ordförande
Jonas Forssander - Brandskyddsansvarig
Gunvor Jonsson - Studieorganisatör

Avgående styrelseledamöter

Camilla Pahlm
Mariela Rivera

Avgående styrelsesuppleanter

Jonas Forssander
Gunvor Jonsson

Avgående revisor

Christian Johansson

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Camilla Pahlm, Henrik Abrahamsson, Rolf Lindell och Mariela Rivera, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Christian Johansson

Revisorsuppleant

Bodil Karlsson

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

Valberedning

Av föreningsstämman valda valberedning

Emma Wiberg

Sammanställande

Stellan Damgren

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

Henrik Abrahamsson

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	1 228	1 194	1 148	1 175	1 138
Rörelseresultat, tkr	452	283	386	-13	477
Årets resultat, tkr	23	-136	40	-430	89
Balansomslutning, tkr	20 290	20 418	20 488	20 655	21 122
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,2	0,2	0,2	0,02	0,1
Fond för yttre underhåll, tkr	970	780	661	942	903
Belåning, kr/kvm	7 959	8 024	8 106	8 266	8 370
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	877	853	811	811	811

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett resultat på 23 051 kr. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2012-05-02. På stämman deltog 9 stycken röstberättigade medlemmar varav 0 genom fullmakt.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2012 hållit 5 stycken protokollförda sammanträden utöver årsmöte och konstituerande möte.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2012 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- 2 stycken städdagar har verkställts.
- Fuktmätning har skett i samtliga lägenheter.
- Vattenskada åtgärdad i en lägenhet; 44.
- Skrivelse är inskickad med synpunkter kring byggnation av nya Viksjö centrum.

Relansering av hemsida för Brf Pinjen: <http://www.hsb.se/norrastorstockholm/pinjen>

Henrik Abrahamsson och Gunvor Jonsson har gått introduktionskurs för nya styrelsemedlemmar.
Camilla Pahlm har gått kurs för nya HSB-portalerna.

Årlig besiktning

Besiktning med ordförande och HSB´s Kent Thelin har genomförts den 19 september.

Avgifter och hyror

Årsavgiftsnivån höjdes med 3 %. Ingen höjning av hyra för p-platser har skett under år 2012.

Överlåtelser

Av föreningens 24 bostadslägenheter har 3 stycken (nr 12, 22, 50) överlåtit under året.
Ingen lägenhet är uthyrd i andra hand, enligt överenskommelse med styrelsen.
Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Framtida utveckling

Budget för 2013

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på – 4 372 kronor. Enligt styrelsens beslut sker ingen höjning av årsavgifter samt ingen höjning av parkeringsavgiften från 1 januari 2013.

Underhållsplan

- Säkerhetsanpassning för takarbete ska ske på samtliga huskroppar.
- Fortsatt genomföra löpande underhåll exempelvis underhålla bänkar, plank och bouleplan på 2 gemensamma städdagar för de boende.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-352 756
Årets resultat	<u>23 051</u>
	-329 705

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-329 705
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-228 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	-557 705

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2012-12-31	969 580
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>228 000</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2013	1 197 580

Ytterligare upplysningar om 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	1 227 803	1 194 343
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-684 863	-838 072
Fastighetsskatt		-32 760	-15 624
Avskrivningar	Not 3	-58 162	-56 744
Summa fastighetskostnader		<u>-775 785</u>	<u>-910 440</u>
Rörelseresultat		452 017	283 902
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	344	1 405
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-429 310	-421 427
Summa finansiella poster		<u>-428 966</u>	<u>-420 022</u>
Årets resultat		23 051	-136 120

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	18 496 235	18 554 397
Mark		<u>1 555 000</u>	<u>1 555 000</u>
Summa anläggningstillgångar		20 051 235	20 109 397

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 063	250
Avräkningskonto HSB		209 684	184 234
Övriga fordringar	Not 7	0	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>24 499</u>	<u>23 435</u>
		236 246	207 937

Kassa och bank	Not 9	2 183	101 501
----------------	-------	-------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>238 429</u>	<u>309 438</u>
-----------------------------	--	----------------	----------------

Summa tillgångar		<u>20 289 664</u>	<u>20 418 835</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

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	969 580	780 580
	<u>9 976 576</u>	<u>9 787 576</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-352 756	-27 636
Årets resultat	23 051	-136 120
	<u>-329 705</u>	<u>-163 756</u>

Summa eget kapital

9 646 871 9 623 820

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	10 178 847	10 266 987
Övriga långfristiga skulder	Not 12	11 913	0
		<u>10 190 760</u>	<u>10 266 987</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	88 140	88 140
Leverantörsskulder		104 774	87 979
Skatteskulder		17 334	1 011
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	2 140	2 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	239 645	348 758
		<u>452 033</u>	<u>528 028</u>

Summa skulder

10 642 793 10 795 015

Summa eget kapital och skulder

20 289 664 20 418 835

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 16

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

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 202 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	8 000	8 000
Mötesarvoden	3 000	5 400
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	4 675	4 550
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Utbildning	0	3 125
Sociala kostnader	5 396	5 872
Summa	22 571	28 447

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	1 131 552	1 100 376
	Hysesintäkter garage och p-platser	59 500	60 250
	Övriga intäkter	38 686	35 967
	Brutto	1 229 738	1 196 593
	Hysesbortfall garage och p-platser	-1 935	-2 250
		1 227 803	1 194 343
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	101 396	96 973
	Löpande underhåll	51 146	230 781
	El	28 819	34 467
	Uppvärmning	172 461	162 212
	Vatten	30 078	31 590
	Sophämtning	15 231	17 304
	Fastighetsförsäkring	18 443	17 677
	Förvaltningskostnader	99 782	71 502
	Extern revision	7 438	7 763
	Personalkostnader	22 571	28 447
	Övrig drift	137 498	139 356
		684 863	838 072
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	58 162	56 744
		58 162	56 744
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	70	102
	Ränteintäkter skattekonto	0	7
	Ränteintäkter bankkonto	274	1 296
		344	1 405
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	425 161	423 185
	Räntekostnader skattekonto	18	6
	Erhållna räntebidrag	0	-1 829
	Övriga räntekostnader	4 131	65
		429 310	421 427

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	19 174 000	19 174 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 174 000	19 174 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-619 603	-562 859
Årets avskrivningar	-58 162	-56 744
Utgående avskrivningar	-677 765	-619 603
Summa bokfört värde byggnader	18 496 235	18 554 397
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	10 800 000	10 800 000
	<u>10 800 000</u>	<u>10 800 000</u>
Mark - bostäder	2 901 000	2 901 000
	<u>2 901 000</u>	<u>2 901 000</u>
Taxvärde totalt	13 701 000	13 701 000
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	18
	<u>0</u>	<u>18</u>
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkring	19 359	18 443
Kabel-Tv	5 140	4 992
	<u>24 499</u>	<u>23 435</u>

Noter		2012-12-31	2011-12-31		
Not 9 Kassa och bank					
Swedbank		2 183	101 501		
		2 183	101 501		
Not 10 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 526 996	480 000	780 580	-27 636	-136 120
Vinstdisp enl. stämmobeslut			189 000	-325 120	136 120
Årets resultat					23 051
Belopp vid årets slut	8 526 996	480 000	969 580	-352 756	23 051
Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	170082	5,06%	2013-10-30	2 618 900	27 280
Stadshypotek	387762	2,86%	2015-10-30	2 312 700	60 860
Stadshypotek	439782	4,27%	2014-03-30	2 675 469	0
Stadshypotek	440413	3,96%	2013-04-30	2 659 918	0
				10 266 987	88 140
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2012-12-31					10 178 847
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 826 287
Not 12 Övriga långfristiga skulder					
Checkkredit, limit 500.000 kr				11 913	0
				11 913	0
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				88 140	88 140
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
HSB överlåtelseavgifter				2 140	2 140
				2 140	2 140
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				60 072	93 110
Upplupna räntekostnader				70 316	71 923
Byggtech				0	68 331
Upplupen revisionskostnad				7 500	7 400
Ekerö Bygg				0	83 539
Upplupen el				0	3 135
Upplupen värme				21 773	17 945
PEHAB Bygg o Golv				34 650	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				45 334	3 375
				239 645	348 758

Noter

2012-12-31

2011-12-31

Not 16 Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar
Varav i eget förvar

11 722 000	11 722 000
<u>11 722 000</u>	<u>11 722 000</u>

Järfälla 2013-03-11

Mariela Rivera

Tommy Näppi

Rolf Lindell

Camilla Pahlm

Vår revisionsberättelse har 2013-03-19 avgivits beträffande denna årsredovisning

Christian Johansson
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Pinjen, org.nr. 716421-1307

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pinjen 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 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 Pinjen 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 revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt 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

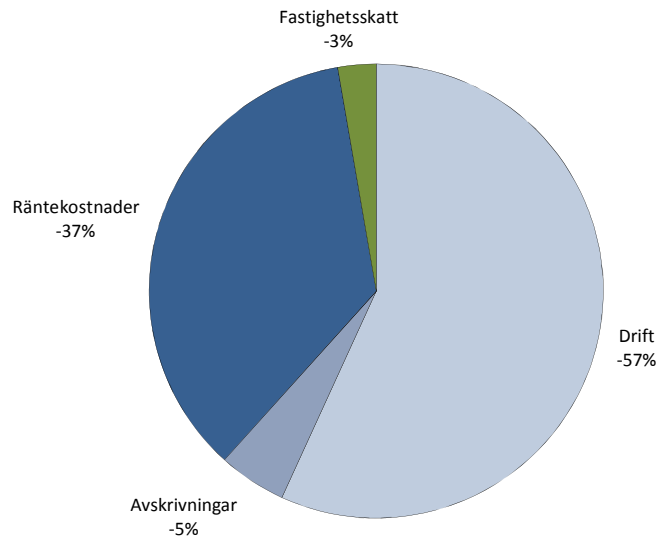
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Järfälla 2013-03-11

Christian Johansson
Av föreningen vald
revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

