

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Hästskon i Sollentuna

Org.nr: 769612-7468

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Rörskarven 2 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1992. Fastigheternas areal uppgår enligt den ekonomiska planen till 3 648 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 29 856 tkr, varav byggnadsvärdet är 20 856 tkr och markvärdet 9 000 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m <sup>2</sup> )
Bostäder	32	2 600
<b>Fördelning per fastighet</b>		
- Rörskarven 2	32	2 600
Lokaler (inkl. förråd)	6	12
Carport	32	-
<b>Summa</b>	<b>70</b>	<b>2 612</b>

Föreningen har inga kommersiella lokaler utan endast förråd.

### Fastighetsadresser

Celsings väg 1-19

### Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm -teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Förvaltare har varit Fredrik Nilsson.
- HSB Norra Stor-Stockholm -administrativ/ekonomisk förvaltning.

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie styrelseledamöter

Ann-Charlotte Wistedt	Ordförande/informationsansvarig
Louise Öhrling	Vice ordförande/kassör
Lene Mansour	Sekreterare
Hans Holm	Webbansvarig
Hans Modh	Miljöansvarig
Fredrik Nilsson	HSB representant

#### Styrelsesuppleanter

Sandra Bouveng
Ritva Hayes

#### Avgående styrelseledamöter

Louise Öhrling  
Lene Mansour

#### Avgående styrelsesuppleanter

Ritva Hayes

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ann-Charlotte Wistedt, Louise Öhrling, Hans Holm och Hans Modh, två i förening.

### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

#### Revisor

Maria Curbelo

#### Revisorsuppleant

Joel Sundqvist

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

### Valberedning

Gunnar Larsson

Sammanställande

Filip Wistedt

### HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

#### Ordinarie

Ann-Charlotte Wistedt

#### Suppleant

Louise Öhrling

## Ekonomi

<b>Ekonomisk flerårsöversikt</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Nettoomsättning, tkr	2 024	2 044	1 978	1 902	1 754
Rörelseresultat, tkr	630	931	469	848	487
Årets resultat, tkr	18	341	-128	181	-80
Balansomslutning, tkr	29 815	29 811	29 454	29 658	30 043
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,46	0,37	0,26	0,04	0,07
Fond för yttre underhåll, tkr	909	770	1 012	878	839
Belåning, kr/kvm	6 038	6 346	6 346	6 346	6 508
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	630	618	599	571	516

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2011-05-09. På stämman deltog 13 st röstberättigade medlemmar (12 st t.o.m. § 13).

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 40 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2011 hållit 13 st protokollförda sammanträden.

## Överlåtelser

Av föreningens 32 bostadslägenheter har 2 st överlåtit under året.

29 bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 0 lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand.

BRF Hästskon har haft 2 arbetsdagar under året där man krattat, sopat och snyggat till på gården och i allmänna utrymmen. Båda tillfällena med stor uppslutning av medlemmar och hyresgäster. Sopsorteringen har utökats med gott resultat och soprummet har målats. Även lekredskapen har målats under året. Föreningen har också tecknat kollektivavtal med Bredbandsbolaget gällande bredbandsuppkoppling samt telefon.

## Framtida händelser

### Prognos för 2012

Prognosen visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på - 66 486 kr. Enligt styrelsebeslut sker höjning av avgifter och hyror för carport och förråd med 3 % för 2012.

### Underhåll

- Under året planeras ombyggnad av uteplatsen, reparation alt utbyte av hissar samt fortlöpande underhåll enligt underhållsplanen

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	191 018
Årets resultat	18 205
	<hr/>
	209 223

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	209 223
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	22 500
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-139 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/>
	92 723

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2011-12-31	909 492
Årets förändring enligt ovanstående disposition	116 500
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2012	<hr/>
	1 025 992

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2011-01-01 2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 2010-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>2 023 908</b>	<b>2 044 394</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 224 402	-967 154
Planerat underhåll		-22 500	0
Fastighetskatt		-42 224	-41 424
Avskrivningar	Not 3	<u>-104 767</u>	<u>-104 767</u>
Summa fastighetskostnader		-1 393 893	-1 113 345
<b>Rörelseresultat</b>		<b>630 015</b>	<b>931 049</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	1 090	734
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-612 900</u>	<u>-591 252</u>
Summa finansiella poster		-611 810	-590 518
<b>Årets resultat</b>		<b>18 205</b>	<b>340 531</b>

**Balansräkning**

**2011-12-31**

**2010-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	19 941 022	20 041 022
Mark		8 646 378	8 646 378
Inventarier	Not 7	33 368	38 135
Summa anläggningstillgångar		<u>28 620 768</u>	<u>28 725 535</u>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	2 130
Avräkningskonto HSB		936 922	857 267
Övriga fordringar	Not 8	0	419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	49 994	18 943
		<u>986 916</u>	<u>878 759</u>

Kassa och bank	Not 10	206 845	206 845
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 193 761</u>	<u>1 085 604</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>29 814 529</b></u>	<u><b>29 811 139</b></u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

**Balansräkning**

**2011-12-31**

**2010-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

Not 11

*Bundet eget kapital*

Insatser

11 957 031

11 652 343

Upplåtelseavgifter

707 812

262 500

Fond för yttre underhåll

909 492

770 492

13 574 335

12 685 335

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

191 018

-10 514

Årets resultat

18 205

340 531

209 223

330 018

Summa eget kapital

13 783 558

13 015 353

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

15 700 000

16 500 000

15 700 000

16 500 000

*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

73 609

66 566

Skatteskulder

2 441

3 496

Övriga kortfristiga skulder

Not 13

1 652

2 240

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

253 269

223 484

330 971

295 786

Summa skulder

16 030 971

16 795 786

**Summa eget kapital och skulder**

**29 814 529**

**29 811 139**

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 15

28 759 000

28 759 000

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	Rak	205	2211
Inventarier	Rak	10	2018

### 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. 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 14 905 kr. Därutöver erlägger föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 302 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt 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
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	28 200	29 600
Mötesarvoden	0	0
Arvode föreningsvald revisor	3 000	0
Utbildning	0	6 250
Sociala kostnader	9 803	9 111
<b>Summa</b>	<b>41 003</b>	<b>44 961</b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



<b>Noter</b>		<b>2011-01-01</b>	<b>2010-01-01</b>
		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	1 638 366	1 605 624
	Hysesintäkter bostäder	284 437	334 378
	Hysesintäkter lokaler	8 856	8 856
	Hysesintäkter garage och p-platser	96 907	96 768
	Övriga intäkter	4 755	6 290
	<b>Brutto</b>	<b>2 033 321</b>	<b>2 051 916</b>
	Avgiftsbortfall bostäder	0	-1 978
	Hysesbortfall lokaler	-78	0
	Hysesbortfall garage och p-platser	-9 335	-5 544
		<b>2 023 908</b>	<b>2 044 394</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	211 746	150 888
	Löpande underhåll	229 693	87 257
	El	54 602	66 272
	Uppvärmning	219 372	236 699
	Vatten	76 592	68 226
	Sophämtning	52 408	58 050
	Fastighetsförsäkring	13 758	14 864
	Städning	45 534	43 628
	Förvaltningskostnader	149 648	103 825
	Extern revision	7 763	6 825
	Personalkostnader	41 003	44 961
	Övrig drift	122 283	85 659
		<b>1 224 402</b>	<b>967 154</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	100 000	100 000
	Maskiner och inventarier	4 767	4 767
		<b>104 767</b>	<b>104 767</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 001	597
	Övriga ränteintäkter	89	137
		<b>1 090</b>	<b>734</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	612 240	589 155
	Räntekostnader skattekonto	0	22
	Övriga räntekostnader	660	2 075
		<b>612 900</b>	<b>591 252</b>

**Noter** **2011-12-31**    **2010-12-31**

**Not 6 Byggnader och ombyggnader**

**Byggnader**

Ingående anskaffningsvärde	20 541 022	20 541 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>20 541 022</u>	<u>20 541 022</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-500 000	-400 000
Årets avskrivningar	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
Utgående avskrivningar	<b>-600 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>19 941 022</b>	<b>20 041 022</b>

**Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader** **19 941 022**    **20 041 022**

Taxeringsvärde

Byggnad - bostäder	20 800 000	20 800 000
Byggnad - lokaler	<u>56 000</u>	<u>56 000</u>
	20 856 000	20 856 000
Mark - bostäder	9 000 000	9 000 000
Mark - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	9 000 000	9 000 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>29 856 000</b>	<b>29 856 000</b>

**Not 7 Inventarier**

Ingående anskaffningsvärde	47 669	47 669
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>47 669</u>	<u>47 669</u>
Ingående avskrivningar	-9 534	-4 767
Årets avskrivningar	<u>-4 767</u>	<u>-4 767</u>
Utgående avskrivningar	<b>-14 301</b>	<b>-9 534</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>33 368</b>	<b>38 135</b>

**Noter** **2011-12-31**    **2010-12-31**

<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar	0	419
	<b>0</b>	<b>419</b>

<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Försäkring	17 054	13 758
Kabel-Tv	5 391	5 185
Övrigt	27 549	0
	<b>49 994</b>	<b>18 943</b>

<b>Not 10 Kassa och bank</b>		
Bankkonto	206 845	206 845
	<b>206 845</b>	<b>206 845</b>

<b>Not 11 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 652 343	262 500	770 492	-10 514	340 531
Vinstdisp enl. stämmobeslut			139 000	201 532	-340 531
Upplåtelse	304 688	445 312			
Årets resultat					18 205
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>11 957 031</b>	<b>707 812</b>	<b>909 492</b>	<b>191 018</b>	<b>18 205</b>

<b>Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 84 28746	4,77%	2012-06-20	5 400 000	0
Nordea	39788539726	3,50%	2014-09-17	2 900 000	0
Nordea	39788539734	3,30%	2013-02-20	2 000 000	0
SBAB	21492019	3,76%	2015-08-14	5 400 000	0
				<b>15 700 000</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2011-12-31 15 700 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 15 700 000

<b>Noter</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Not 13 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Övriga kortfristiga skulder	1 652	2 240
	<b>1 652</b>	<b>2 240</b>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	157 803	157 919
Upplupna räntekostnader	48 868	46 665
Upplupen sophämtning	0	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 598	6 900
	<b>253 269</b>	<b>223 484</b>
<b>Not 15 Ställda panter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	28 759 000	28 759 000
Varav i eget förvar	0	0
	<b>28 759 000</b>	<b>28 759 000</b>
	<b>28 759 000</b>	<b>28 759 000</b>

Sollentuna, den .....

Ann-Charlotte Wistedt

Louise Öhrling

Lene Mansour

Hans Holm

Hans Modh

Fredrik Nilsson

Vår revisionsberättelse har - - - - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Maria Curbelo  
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

## **Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Hästskon i Sollentuna

Organisationsnummer 769612-7468

### **Rapport om årsredovisningen**

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Hästskon i Sollentuna 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 HSB Brf Hästskon i Sollentuna 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 ersättningsskyldig 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.

Sollentuna den

Erik Davidsson

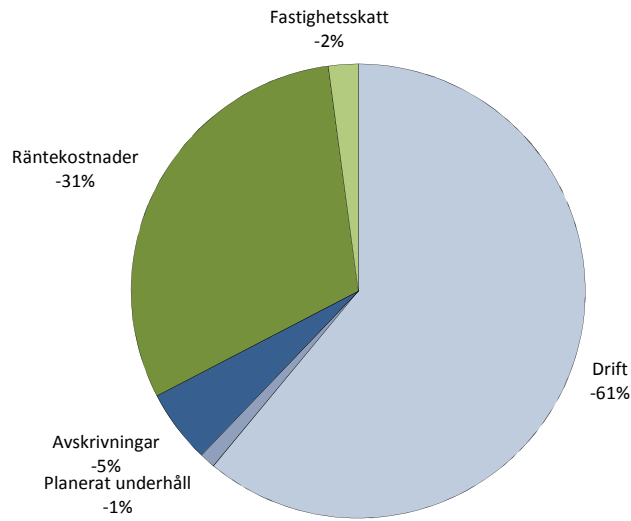
BoRevision

(Av HSB Riksförbund förordnad revisor)

Maria Curbelo

Av föreningen vald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

