

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Hästskon i Sollentuna

Org.nr: 769612-7468

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

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 m². 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 ²)
Bostäder	32	2 600
Fördelning per fastighet		
- Rörskarven 2	32	2 600
Lokaler (inkl. förråd)	6	12
Carport	32	-
Summa	70	2 612

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/sekreterare
Lene Mansour (tom oktober 2012)	
Hans Holm	
Hans Modh	Miljöansvarig
Fredrik Nilsson	HSB representant

Avgående styrelseledamöter

Hans Holm
Lene Mansour
Hans Modh
Ann-Charlotte Wistedt

Styrelsesuppleanter

Sandra Bouveng, webbansvarig
Ritva Hayes

Avgående styrelsesuppleanter

Sandra Bouveng

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

Peter Tjärnberg

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

Ekonomisk flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	2 135	2 024	2 044	1 978	1 902
Rörelseresultat, tkr	832	630	931	469	848
Årets resultat, tkr	251	18	341	-128	181
Balansomslutning, tkr	29 684	29 815	29 811	29 454	29 658
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,47	0,46	0,37	0,26	0,04
Fond för yttre underhåll, tkr	1 026	909	770	1 012	878
Belåning, kr/kvm	5 885	6 038	6 346	6 346	6 346
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	653	630	618	599	571

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2012-05-14. På stämman deltog 9 st röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 43 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2012 hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Överlåtelse

Av föreningens 32 bostadslägenheter har 6 st överlåtits under året.

29 bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 1 lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

BRF Hästskon har haft 2 arbetsdagar under året då man snyggat till på gården och i allmänna utrymmen. Båda tillfällena med stor uppslutning av medlemmar och hyresgäster. Föreningen har inlett samarbete med grannföreningen Astrakan rörande skötsel av den stora lekplatsen.

Framtida händelser

Prognos för 2013

Prognosen visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på – 67 882 kr. Enligt styrelsebeslut sker höjning av avgifter och hyror för carport och förråd med 3 % för 2013.

Underhåll

Under året skall uteplatsen göras om och hissarna skall repareras samt fortlöpande underhåll ske enligt underhållsplanen.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	92 723
Årets resultat	251 016
	343 739

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	343 739
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-146 000
Balanserat resultat efter disposition	
	197 739

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2012-12-31	1 025 992
Årets förändring enligt ovanstående disposition	146 000
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2013	
	1 171 992

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	2 134 784	2 023 908
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 152 147	-1 224 402
Planerat underhåll		0	-22 500
Fastighetsskatt		-45 718	-42 224
Avskrivningar	Not 3	<u>-104 767</u>	<u>-104 767</u>
Summa fastighetskostnader		-1 302 632	-1 393 893
Rörelseresultat		832 152	630 015
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	1 019	1 090
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-582 156</u>	<u>-612 900</u>
Summa finansiella poster		-581 137	-611 810
Årets resultat		251 016	18 205

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	19 841 022	19 941 022
Mark		8 646 378	8 646 378
Inventarier	Not 7	28 601	33 368
Pågående byggnation	Not 8	56 282	0
Summa anläggningstillgångar		28 572 283	28 620 768
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		235	0
Avräkningskonto HSB		854 046	936 922
Övriga fordringar	Not 9	1 232	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	49 740	49 994
		905 253	986 916
Kassa och bank	Not 11	206 845	206 845
Summa omsättningstillgångar		1 112 097	1 193 761
Summa tillgångar		29 684 380	29 814 529

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser	11 957 031	11 957 031
Upplåtelseavgifter	707 812	707 812
Fond för yttre underhåll	1 025 992	909 492
	<u>13 690 835</u>	<u>13 574 335</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	92 723	191 018
Årets resultat	251 016	18 205
	<u>343 739</u>	<u>209 223</u>

Summa eget kapital	<u>14 034 574</u>	<u>13 783 558</u>
--------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	15 300 000	15 700 000
		<u>15 300 000</u>	<u>15 700 000</u>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		165 214	73 609
Skatteskulder		2 473	2 441
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	0	1 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	182 120	253 269
		<u>349 807</u>	<u>330 971</u>

Summa skulder		<u>15 649 807</u>	<u>16 030 971</u>
---------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

29 684 380 **29 814 529**

Ställda panter för skulder till kreditinstitut	Not 16	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. 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 14 905 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	27 100	28 200
Mötesarvoden	0	0
Arvode föreningsvald revisor	3 500	3 000
Utbildning	3 125	0
Sociala kostnader	9 076	9 803
Summa	42 801	41 003

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	1 696 980	1 638 366
	Hysesintäkter bostäder	284 466	284 437
	Hysesintäkter lokaler	9 072	8 856
	Hysesintäkter garage och p-platser	99 840	96 907
	Övriga intäkter	54 508	4 755
	Brutto	2 144 866	2 033 321
	Hysesbortfall lokaler	0	-78
	Hysesbortfall garage och p-platser	-10 082	-9 335
		2 134 784	2 023 908
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	205 516	211 746
	Löpande underhåll	98 439	229 693
	El	51 526	54 602
	Uppvärmning	249 842	219 372
	Vatten	79 235	76 592
	Sophämtning	54 389	52 408
	Fastighetsförsäkring	17 054	13 758
	Städning	41 821	45 534
	Förvaltningskostnader	119 890	149 648
	Extern revision	7 438	7 763
	Personalkostnader	42 801	41 003
	Övrig drift	184 196	122 283
		1 152 147	1 224 402
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	100 000	100 000
	Maskiner och inventarier	4 767	4 767
		104 767	104 767
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	862	1 001
	Ränteintäkter skattekonto	5	0
	Övriga ränteintäkter	152	89
		1 019	1 090
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	581 655	612 240
	Räntekostnader skattekonto	1	0
	Övriga räntekostnader	500	660
		582 156	612 900

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	20 541 022	20 541 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 541 022	20 541 022
Ingående ackumulerade avskrivningar	-600 000	-500 000
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående avskrivningar	-700 000	-600 000
Bokfört värde byggnader	19 841 022	19 941 022
Ombyggnader		
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	19 841 022	19 941 022
 Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	20 800 000	20 800 000
Byggnad - lokaler	56 000	56 000
	20 856 000	20 856 000
Mark - bostäder	9 000 000	9 000 000
Mark - lokaler	0	0
	9 000 000	9 000 000
Taxvärde totalt	29 856 000	29 856 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	47 669	47 669
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 669	47 669
Ingående avskrivningar	-14 301	-9 534
Årets avskrivningar	-4 767	-4 767
Utgående avskrivningar	-19 068	-14 301
Bokfört värde	28 601	33 368
Not 8 Pågående byggnation		
Årets anskaffningar	56 282	0
Bokfört värde pågående byggnation	56 282	0

Noter		2012-12-31	2011-12-31		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		1 232	0		
		1 232	0		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		16 265	17 054		
Kabel-Tv		5 550	5 391		
Övrigt		27 925	27 549		
		49 740	49 994		
Not 11 Kassa och bank					
Nordea		206 845	206 845		
		206 845	206 845		
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 957 031	707 812	909 492	191 018	18 205
Vinstdisp enl. stämmobeslut			116 500	-98 295	-18 205
Årets resultat					251 016
Belopp vid årets slut	11 957 031	707 812	1 025 992	92 723	251 016
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
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
Stadshypotek	02-91917-562890	3,40%	2013-06-01	3 000 000	0
Stadshypotek	02-91917-562891	3,31%	2014-06-01	2 000 000	0
				15 300 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2012-12-31					15 300 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					15 300 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				0	1 652
				0	1 652
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				130 667	157 803
Upplupna räntekostnader				39 718	48 868
Upplupen sophämtning				4 235	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				7 500	46 598
				182 120	253 269

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 16 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	28 759 000	28 759 000
Varav i eget förvar	0	0
	<u>28 759 000</u>	<u>28 759 000</u>

Sollentuna 2013-03-11

Ann-Charlotte Wistedt

Louise Öhrling

Ritva Hayes

Hans Holm

Hans Modh

Fredrik Nilsson

Vår revisionsberättelse har 2013-04-03 avgivits beträffande denna årsredovisning

Peter Tjärnberg
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hästskon, org.nr. 769612-7468

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hästskon 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 Hästskon 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.

Sollentuna 2013-04-03

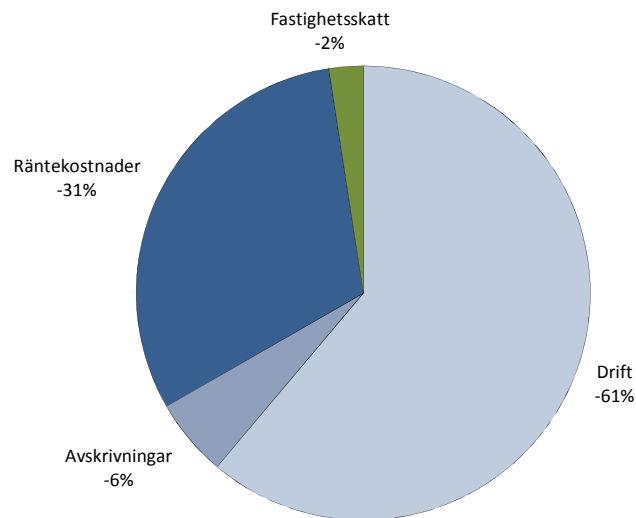
Peter Tjärnberg

Av föreningen vald
revisor

Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

