

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Trehöjden i Järfälla

Org.nr: 769616-8454

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Järfälla Kallhäll 6:95 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1952. Fastighetens areal uppgår enligt ekonomisk plan till 19 390 m². Taxeringsvärdet är 39 193 tkr, varav byggnadsvärdet är 27 066 tkr och markvärdet 12 127 tkr.

Fastigheterna är fullvärdes försäkrade i Trygg-Hansa.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	83	4 915
Lokaler	26	893
Parkeringsplatser	71	
Garageplatser	4	
Summa	184	5 808

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 78 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Förvaltare har varit Jörgen Forsgren och Johan Karlsson.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Serviceavtal finns med NFS Städ.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Ann-Sofie Frid
Lena Järefäll
Birgitta Johnson
Olavi Veijo
Anna Johansson

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
HSB Ledamot

Styrelsesuppleanter

Mikael Edberg

Avgående styrelseledamöter

Lena Järefäll

Avgående styrelsesuppleanter

Mikael Edberg

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Kaarina Rosenberg

Revisorsuppleanter

Thomas Edbladh

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Representation

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Ordinarie

Ann-Sofie Frid

Suppleant

Lena Järefäll

Ekonomi

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	4 385	4 290	4 186	3 884	3 759
Rörelseresultat, tkr	1 027	1 359	1 291	823	1 062
Årets resultat, tkr	-384	-3	-41	-759	-732
Balansomslutning, tkr	67 531	68 431	68 836	68 992	66 733
Kassalikviditet	0,55	0,83	0,88	0,87	1,32
Soliditet	39%	40 %	39 %	38 %	39 %
Belåning, kr/kvm	6 772	6 841	6 910	6 632	6 666

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett negativt resultat på 384 470 kr. De enskilt största kostnadsposterna är räntekostnader 1 421 394 kr och uppvärmning 898 151 kr.

En del av föreningens kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar soporna på rätt sätt är det fullt möjligt att sänka kostnaderna. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften.

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför avdragsrätt för ingående moms.

Delårsrapport

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2002:5) finns inget krav på att föreningen ska upprätta delårsrapport.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2012-05-15, på stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Antal lägenheter

Av föreningens 83 lägenheter är 15 st hyresrätter. Under 2012 har 10 st bostadsrätter bytt ägare.

Styrelsemöten

Föreningen har under 2012 haft 11 st protokollförda styrelsemöte. Styrelsen har även haft ett antal arbetsmöten.

Medlemsinformation

Styrelsen distribuerar informationsblad till samtliga medlemmar och har även boendemöten 1-2 gånger per år.

De boende genomför gemensamma aktiviteter för att främja utemiljön i bostadsområdet.

På medlemmarnas begäran så införskaffas en container en gång per år (vanligtvis under våren) för att de boende skall ha möjlighet att slänga grovsopor.

Markservice sköts av HSB Stockholm.

En julgran införskaffas varje år och placeras på gården.

Underhåll 2012

Lekplatsen på området är omgjord med nya lekredskap enligt EU-standard.

Nya tvättmaskiner till tvättstugan är införskaffade.

Kodlås till portdörrar är installerade under året.

Planerat underhåll 2013

Planerat underhåll

Under 2013 kommer torskåpen att bytas ut i tvättstugan.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-2 964 535
Årets resultat	<u>-384 470</u>
	-3 349 005

Styrelsen föreslår stämman besluta om följande disposition:

Att disponera	-3 349 005
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	348 898
Överföring till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-370 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	-3 370 107

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2012-12-31	1 283 951
Årets förändring	<u>21 102</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2013	1 302 053

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	4 385 181	4 289 866
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 534 163	-2 432 533
Planerat underhåll		-348 898	-33 436
Fastighetsskatt		-157 225	-152 301
Avskrivningar	Not 3	-318 031	-312 901
Summa fastighetskostnader		-3 358 317	-2 931 170
Rörelseresultat		1 026 864	1 358 695
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	10 060	10 267
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 421 394	-1 422 421
Summa finansiella poster		-1 411 334	-1 412 154
Resultat efter finansiella poster		-384 470	-53 458
Inkomstskatt*		0	50 427
Årets resultat		-384 470	-3 031

* Omprövning av tidigare år.

Balansräkning	2012-12-31	2011-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

Tillgångar		
-------------------	--	--

Anläggningstillgångar		
------------------------------	--	--

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
---	--	--

Byggnader och ombyggnader	Not 6	50 015 391	50 330 483
Mark		16 415 825	16 415 825
Inventarier	Not 7	20 563	23 502
Summa anläggningstillgångar		<u>66 451 779</u>	<u>66 769 810</u>

Omsättningstillgångar		
------------------------------	--	--

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
--------------------------------	--	--

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		28 329	25 022
Avräkningskonto HSB		351 523	1 006 710
Övriga fordringar	Not 8	54 171	25 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>76 701</u>	<u>67 754</u>
		510 724	1 124 500

Kassa och bank	Not 10	568 707	537 187
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 079 431</u>	<u>1 661 687</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>67 531 210</u>	<u>68 431 497</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser	27 992 733	27 992 733
Upplåtelseavgifter	785 421	785 421
Fond för yttre underhåll	1 283 951	844 387
	<u>30 062 105</u>	<u>29 622 541</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 964 535	-2 521 940
Årets resultat	-384 470	-3 031
	<u>-3 349 005</u>	<u>-2 524 971</u>

Summa eget kapital	<u>26 713 100</u>	<u>27 097 570</u>
--------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>38 931 790</u>	<u>39 332 790</u>
		38 931 790	39 332 790

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	401 000	400 000
Leverantörsskulder		433 039	218 311
Fond för inre underhåll		515 967	584 068
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	41 330	37 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>494 983</u>	<u>761 457</u>
		1 886 319	2 001 137

Summa skulder		<u>40 818 109</u>	<u>41 333 927</u>
---------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

67 531 210 68 431 497

Ställda panter för skulder till kreditinstitut	Not 16	42 718 790	42 718 790
--	--------	------------	------------

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	80	2087
Ombyggnader, fönster	Rak	79	2087
Inventarier	Rak	12	2019

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 0 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	66 000	64 200
Mötesarvoden	21 000	18 000
Utbildning	3 115	0
Sociala kostnader	27 334	25 827
Summa	117 449	108 027

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	2 845 812	2 736 384
	Hysesintäkter bostäder	804 093	786 576
	Hysesintäkter lokaler	543 860	563 524
	Hysesintäkter garage och p-platser	180 660	181 414
	Övriga intäkter	30 946	40 175
	Brutto	4 405 371	4 308 073
	Hysesbortfall garage och p-platser	-20 190	-18 207
		4 385 181	4 289 866
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	255 717	186 500
	Löpande underhåll	155 939	132 389
	El	136 038	155 786
	Uppvärmning	898 151	842 946
	Vatten	182 438	214 794
	Sophämtning	134 723	128 425
	Fastighetsförsäkring	46 917	40 797
	Städning	58 933	9 736
	Förvaltningskostnader	299 066	276 009
	Extern revision	7 438	7 642
	Personalkostnader	117 449	108 027
	Övrig drift	241 355	329 481
		2 534 163	2 432 533
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	261 624	256 494
	Om- och tillbyggnad	53 468	53 468
	Maskiner och inventarier	2 939	2 939
		318 031	312 901
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	402	774
	Ränteintäkter skattekonto	160	1 072
	Ränteintäkter fasträntekonto	3 602	9 213
	Ränteintäkter bankkonto	5 896	-792
		10 060	10 267
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 420 674	1 421 601
	Övriga räntekostnader	720	820
		1 421 394	1 422 421

Noter	2012-12-31	2011-12-31
-------	------------	------------

Not 6 Byggnader och ombyggnader

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	47 249 976	47 249 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>47 249 976</u>	<u>47 249 976</u>

Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 036 476	-779 982
Årets avskrivningar	<u>-261 624</u>	<u>-256 494</u>
Utgående avskrivningar	<u>-1 298 100</u>	<u>-1 036 476</u>

Bokfört värde byggnader	45 951 876	46 213 500
--------------------------------	-------------------	-------------------

Ombyggnader

Ingående anskaffningsvärde	4 277 387	4 277 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 277 387</u>	<u>4 277 387</u>

Ingående ackumulerade avskrivningar	-160 404	-106 936
Årets avskrivningar	<u>-53 468</u>	<u>-53 468</u>
Utgående avskrivningar	<u>-213 872</u>	<u>-160 404</u>

Bokfört värde ombyggnader	4 063 515	4 116 983
----------------------------------	------------------	------------------

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	50 015 391	50 330 483
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Byggnad - bostäder	23 800 000	23 800 000
Byggnad - lokaler	<u>3 266 000</u>	<u>3 266 000</u>
	<u>27 066 000</u>	<u>27 066 000</u>

Mark - bostäder	11 000 000	11 000 000
Mark - lokaler	<u>1 127 000</u>	<u>1 127 000</u>
	<u>12 127 000</u>	<u>12 127 000</u>

Taxvärde totalt	39 193 000	39 193 000
------------------------	-------------------	-------------------

Not 7 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	35 258	35 258
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>35 258</u>	<u>35 258</u>

Ingående avskrivningar	-11 756	-8 817
Årets avskrivningar	<u>-2 939</u>	<u>-2 939</u>
Utgående avskrivningar	<u>-14 695</u>	<u>-11 756</u>

Bokfört värde	20 563	23 502
----------------------	---------------	---------------

Noter		2012-12-31	2011-12-31			
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattefordringar	4 431	9 660			
	Skattekonto	15 157	14 997			
	Övriga fordringar	34 583	357			
		54 171	25 014			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Försäkring	49 266	46 917			
	Kabel-Tv	5 757	0			
	Övrigt	21 678	20 837			
		76 701	67 754			
Not 10	Kassa och bank					
	Swedbank, penningmarknadskonto	568 707	537 187			
		568 707	537 187			
Not 11	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	27 992 733	785 421	844 387	-2 521 940	-3 031
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			439 564	-442 595	3 031
	Årets resultat					-384 470
	Belopp vid årets slut	27 992 733	785 421	1 283 951	-2 964 535	-384 470
Not 12	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	2755659444	2,87%	2015-09-30	11 000 000	0
	Swedbank AB	2758117226 Rörligt	3,59%	2013-02-03	15 318 790	400 000
	Swedbank AB	2759495225	3,02%	2013-01-24	2 014 000	0
	Swedbank Hypotek	2755659436	3,41%	2014-06-25	11 000 000	1 000
					39 332 790	401 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2012-12-31					38 931 790
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					37 327 790

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	401 000	400 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	12 750	12 178
Arbetsgivaravgifter	13 353	12 756
Mervärdesskatt	12 727	11 217
Övriga kortfristiga skulder	2 500	1 150
	41 330	37 301
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	284 822	352 186
Upplupna räntekostnader	139 807	288 536
Upplupen el	15 103	13 923
Upplupen värme	0	89 676
Upplupen sophämtning	21 691	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 560	17 136
	494 983	761 457
Not 16 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	42 718 790	42 718 790
Varav i eget förvar	0	0
	42 718 790	42 718 790

Järfälla 2013-04-11

Ann-Sofie Frid

Lena Järefäll

Birgitta Johnson

Olavi Veijo

Anna Johansson

Vår revisionsberättelse har 2013-04-29 avgivits beträffande denna årsredovisning

Kaarina Rosenberg
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Trehöjden org.nr. 769616-8454

Rapport om årsredovisningen

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

Järfälla 2013-04-29

Kaarina Rosenberg
Av föreningen vald
revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor