

Brf Prästhagen
Tellusgränd 1
194 43 Upplands Väsby



Årsredovisning

för

Brf Prästhagen

716422-0449

Räkenskapsåret

2012

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6
Noter	7

Styrelsen för Brf Prästhagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Brf Prästhagen äger fastigheten Njursta 1:95. Föreningen upplåter 156 bostadslägenheter, varav 102 radhus, med bostadsrätt. Den sammanlagda bostadsarean är ca 12 196 kvm.

Föreningens adress är Tellusgränd 1, 194 43 Upplands Väsby.

Styrelse och revisor

Styrelsen har hållit 10 protokollförda styrelsemöten och har sedan den föregående ordinarie föreningsstämman den 24/4 2012 haft följande sammansättning:

Tomas Tungel	ordförande
Robert Apelgren	vice ordförande
Ulrika Öberg	sekreterare
Lukas Ringqvist	ledamot
Alazar Ghirmason	ledamot

Gun Larsson	suppleant
Jorge Quinteros	suppleant
Hans Ohlsson	suppleant
Stefan Isaksson	suppleant

Föreningens auktoriserade revisor är Anita Deurell, Revaco Revision AB, Stockholm.
Föreningens interna revisor är Carina Fernström och revisorsuppleant är Gunilla Hellenius.

Valberedning

Barry Wilhelmsson och Joanna Foun har utgjort valberedningen.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning ombesörjs av Brolin Ombildning & Förvaltning AB sedan 2005. Sedan 2012 har Brolin Ombildning & Förvaltning gått upp i Restate AB.
Fastighetshetsförvaltning och teknisk förvaltning sköts av HSB Norra Stor-Stockholm sedan 2006.

Arvoden och löner

Utöver styrelsearvode har mindre arvoden utbetalats till intrernrevisor samt till vissa medlemmar som har utfört arbete på bostadsrättsföreningens vägnar (gräsklippning).

Överlåtelse

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Föreningen har även ett kollektivt bostadsrättsskydd genom Trygg-Hansa.

Underhåll och reparationer

Ett antal värmepannor har bytts ut alternativt reparerats - även i år i mindre utsträckning än väntat. Parkeringsplanken har reparerats och målats, bullervallsplanket har renoverats. Extra gästparkeringsplatser har anlagts på Tellusgränd samt Neptunigränd. Ventilationsrengöring samt stamspolning har genomförts i samtliga bostadsrätter. Fasadvätt har utförts. Under året har två städdagar arrangerats, vår och höst, tyvärr med ganska dålig uppslutning.

Investeringar

Inga större investeringar har gjorts under året.

Placeringar och lån

Föreningen anlitat bankinstituten Handelsbanken och Swedbank för lån, konton och placeringar. Föreningen har vid verksamhetsårets slut 98,5 MKR i lån fördelat över 5 lån. Under året har 2 av föreningens lån placerats om. Överlikviditet reserverad för framtida underhållsarbeten placeras i räntebärande säkra placeringar - exempelvis bankcertifikat. Styrelsen arbetar kontinuerligt med en långsiktig strategi för stabil likviditet och balans i föreningens ekonomi.

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att behålla årsavgifterna för 2013 oförändrade. Avgifterna sänktes med 3% 2012, dessförinnan har de varit oförändrade sedan 2003.

Kommande uppdrag

Under våren 2013 kommer bullervallsplanket målas, avbärräckena vid gästparkeringarna bytas ut samt nocktätningarna på taken bytas ut. Antalet besöksparkeringsplatser ska utökas ytterligare. I juni respektive september kommer två av föreningens lån att läggas om.

Årets resultat

Årets redovisade resultat är 402 686 kronor.

Resultatet har efter Bokföringsnämndens rekommendation inte påverkats av avsättningen till föreningens underhållsfond (yttre fond) samt vatten och värmefond (inre fond), men skall täcka dessa avsättningar för att inte urholka det balanserade resultatet.

Under året har 1 288 995 kronor ianspråktagits netto, avseende reparationer samt byte av värmepannor (not 19).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 887 966
årets vinst	402 686
	11 290 652

disponeras så att

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	433 571
i ny räkning överföres	10 857 081
	11 290 652

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Rörelsens intäkter	1	10 365 979	10 704 643
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel	2	-242 213	-445 382
Reparationer	3	-379 320	-186 229
Underhåll	4	-1 378 558	-785 842
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 196 455	-1 187 119
Övriga driftskostnader	6	-307 606	-299 377
Fastighetsskatt	7	-780 210	-718 488
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-518 887	-223 251
Styrelsekostnader	9	-174 738	-125 324
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10	-1 470 331	-1 476 664
Summa rörelsens kostnader		-6 448 318	-5 447 676
Rörelseresultat		3 917 661	5 256 967
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	57 493	75 638
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-3 572 468	-4 088 153
		-3 514 975	-4 012 515
Resultat efter finansiella poster		402 686	1 244 452
Resultat före skatt		402 686	1 244 452
Årets resultat		402 686	1 244 452

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	13	131 341 555	132 786 555
Inventarier, verktyg och installationer	14	101 326	126 656
		131 442 881	132 913 211
Summa anläggningstillgångar		131 442 881	132 913 211
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	15	114 902	69 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	81 915	82 418
		196 817	152 207
<i>Kassa och bank</i>	17	5 213 146	4 817 570
Summa omsättningstillgångar		5 409 963	4 969 777
SUMMA TILLGÅNGAR		136 852 844	137 882 988

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		20 980 055	20 980 055
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Föreningens reparationsfond		250 141	433 571
Fond för vatten och värme		2 772 886	3 158 880
Balanserad vinst eller förlust		10 887 966	9 074 090
Årets resultat		402 686	1 244 452
Summa eget kapital		35 293 734	34 891 048
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	98 439 724	100 304 697
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	20	749 598	96 090
Skatteskulder	21	1 498 698	1 435 626
Övriga kortfristiga skulder	22	7 346	3 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	863 744	1 152 419
Summa kortfristiga skulder		3 119 386	2 687 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 852 844	137 882 988
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		136 346 000	136 346 000
		136 346 000	136 346 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Tillgångar, avsättningar och skuldebrev har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader: Avskrivning på byggnad görs enligt fastställd, rak avskrivningsplan över 100 år.

Mark: Ingen avskrivning

Maskiner: 10 % per år

Inventarier: 20 % per år

Avsättning till föreningens reparationsfond görs för kostnader enligt föreningens underhållsplan med 0,3 % byggnadens anskaffningsvärde. Avsättningen för vatten- och värmefonden görs årligt med minst 0,1 % byggnadens anskaffningsvärde. För närvarande avsätts cirka 0,2 %.

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2012	2011
Rörelseintäkter		
Årsavgifter	-10 193 983	-10 541 198
Kabel-TV intäkter	-130 970	-131 040
Intäkter överlåtelse/pant	-36 006	-22 410
Debiterad indrivning	-2 840	-3 350
Öresutjämning	173	-251
Övriga intäkter	-2 353	-6 395
	-10 365 979	-10 704 644

Not 2 Fastighetsskötsel

	2012	2011
Fastighetsskötsel, entreprenad	80 968	289 221
Fastighetsskötsel enligt beställning	25 917	83 796
Jourutryckning	10 616	12 705
Fastighetssk gård enligt beställning	24 247	0
Städning enligt beställning	26 263	26 490
Gård	46 663	20 013
Förbrukningsmateriel	27 539	13 158
	242 213	445 383

Den stora förändringen i posten fastighetsskötsel, entreprenad beror på att under 2011 bokfördes HSB:s administrativa förvaltning som fastighetsskötsel entreprenad. I år återfinns denna kostnad under not 7 övriga förvaltnings- och rörelsekostnader och mer specifikt under arvode förvaltningsavtal, HSB.

Not 3 Reparationer

	2012	2011
Lås	1 804	7 781
Tvättstuga	38 772	25 024
Soprum	29 442	0
VVS	87 789	60 962
Ventilation	22 361	10 569
Elinstallationer	56 083	24 569
Tak	41 702	9 761
Fasad	1 063	10 100
Fönster	21 070	21 070
Gård	9 624	0
Försäkringsskador	69 610	16 393
	379 320	186 229

Not 4 Underhåll

	2012	2011
Byggnad	268 001	0
Lägenhet	0	20 000
Tvättstuga	58 063	5 876
Soprum	31 500	32 813
VVS	349 000	426 251
Elinstallation	0	9 788
Tak	0	0
Fasad	25 010	37 500
Mark	135 250	72 500
Gård	511 734	181 114
	1 378 558	785 842

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2012	2011
Elkostnad	252 978	266 110
Vattenkostnader	547 508	563 335
Sophämtning	159 900	159 719
Grovsopor	21 965	30 932
Snöröjning	214 104	167 024
	1 196 455	1 187 120

Not 6 Övriga driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsförsäkring	185 858	173 627
Kabel-TV-avgift	121 748	118 378
Självrisk	0	7 372
	307 606	299 377

Not 7 Fastighetsskatt

	2012	2011
Fastighetsskatt	780 210	718 488
	780 210	718 488

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2012	2011
Revisionsarvode - extern	16 250	14 406
Medlems-/styrelsemöten	6 512	9 110
Arvode förvaltningsavtal, Restate AB	149 068	160 532
Arvode förvaltningsavtal avseende föregående år	53 886	0
Arvode förvaltningsavtal, HSB	194 168	0
Juridiska kostnader	51 600	0
Administration	42 432	34 232
Föreningsavgifter	4 971	4 971
	518 887	223 251

Not 9 Styrelsekostnader

	2012	2011
Lön - fastighetsskötsel	5 962	5 062
Revisionsarvode - intern	2 000	1 500
Styrelsearvode	119 000	88 800
Övriga arvoden	6 000	0
Arbetsgivaravgifter	41 776	29 962
	174 738	125 324

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2012	2011
Avskrivning byggnader	1 445 000	1 445 000
Avskrivning inventarier	25 331	31 664
	1 470 331	1 476 664

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	-48 963	-56 465
Ränteintäkter från kortfristig placering	0	-12 386
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	-7 993	-6 200
Skatteränta - ej skattepliktig	-537	-588
	-57 493	-75 639

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Låneräntor - långfristiga	3 555 413	4 079 015
Kostnadsräntor skattekonto	13 895	9 138
Räntekostnader kortfristiga skulder	3 160	0
	3 572 468	4 088 153

Not 13 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 003 555	161 003 555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 003 555	161 003 555
Ingående avskrivningar	-28 217 000	-26 772 000
Årets avskrivningar	-1 445 000	-1 445 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 662 000	-28 217 000
Utgående redovisat värde	131 341 555	132 786 555
Taxeringsvärden byggnader	73 879 000	73 879 000
Taxeringsvärden mark	63 080 000	63 080 000
	136 959 000	136 959 000
Bokfört värde byggnader	114 861 555	116 306 555
Bokfört värde mark	16 480 000	16 480 000
	131 341 555	132 786 555

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 168 903	1 116 778
Inköp	0	52 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 168 903	1 168 903
Ingående avskrivningar	-1 042 246	-1 010 582
Årets avskrivningar	-25 331	-31 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 067 577	-1 042 246
Utgående redovisat värde	101 326	126 657

Not 15 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning skatter och avgifter	19 243	21 324
Övriga kortfristiga fordringar	95 659	48 465
	114 902	69 789

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda kostnader	81 915	82 418
	81 915	82 418

Not 17 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Handkassa	3 235	5 568
Postgiro	82 027	83 277
SHB 324 528 302	3 085 937	2 701 915
SHB 231 334 222	2 306	2 303
Swedbank 8327-993804024-4	2 039 642	2 024 506
	5 213 147	4 817 569

Not 18 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Fond för vatten och värme	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 980 055	433 571	3 158 880	9 074 091	1 244 452
Avsättning till yttre fond		433 571	286 000	-719 571	
lanspråktagande av fond		-617 001	-671 994	1 288 995	
Disposition av fg.års resultat				1 244 452	-1 244 452
Årets resultat					402 686
Belopp vid årets utgång	20 980 055	250 141	2 772 886	10 887 967	402 686

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Stadshypotek 580746	3,18	2015-09-01	37 318 171	38 130 795
Stadshypotek 350195	2,87	2013-06-30	8 255 812	8 346 040
Stadshypotek 481089	2,94	2013-09-30	15 978 554	16 140 362
Swedbank 2752611174	3,01	2014-06-25	34 887 187	35 687 500
Swedbank 2752611638	Rörlig	3 månaders	2 000 000	2 000 000
			98 439 724	100 304 697

Under året har amortering på lånen gjorts med cirka 1,89 miljoner kronor och denna beräknas uppgå till samma belopp även nästkommande år. Med fortsatt amorteringstakt kommer lånen om 5 år vara 86,3 miljoner kronor.

Not 20 Leverantörsskulder

	2012-12-31	2011-12-31
Leverantörsskulder	-749 598	-96 090
	-749 598	-96 090

Not 21 Skatteskulder

	2012-12-31	2011-12-31
Skatteskulder	-768 960	-718 488
Kvarstående skatt	-729 738	-717 138
	-1 498 698	-1 435 626

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Betald källskatt	-3 588	-1 518
Avräkning sociala avgifter	-3 758	-1 590
	-7 346	-3 108

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	-176 593	-266 652
Förutbetalda avgifter och hyror	-597 123	-720 295
Restbelopp avgifter och hyror	0	-14
Beräknat revisionsarvode	-15 000	0
Övriga upplupna kostnader	-75 028	-165 458
	-863 744	-1 152 419

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den

Tomas Tungel

Robert Apelgren

Ulrika Öberg

Lukas Ringqvist

Alazar Ghirmason

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anita Deurell
Auktoriserad revisor

Carina Fernström
Revisor