

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Sjöberg i Sollentuna

Org.nr: 714800-2798

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	11 852 261	11 210 554
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-7 421 276	-6 962 155
Planerat underhåll		-1 435 935	-2 348 761
Fastighetsskatt		-413 670	-397 920
Avskrivningar	Not 3	<u>-801 616</u>	<u>-791 737</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-10 072 497</u>	<u>-10 500 573</u>
Rörelseresultat		1 779 764	709 981
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	3 745	2 787
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 035 352</u>	<u>-1 080 570</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 031 607</u>	<u>-1 077 784</u>
Årets resultat		748 157	-367 803

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	35 298 298	36 099 914
Mark		<u>4 354 095</u>	<u>4 354 095</u>
Summa anläggningstillgångar		39 652 393	40 454 009

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 288	6 448
Avräkningskonto HSB		2 790 952	2 369 028
Övriga fordringar	Not 7	181 139	173 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>373 909</u>	<u>337 079</u>
		3 352 288	2 886 554

Kassa och bank	Not 9	833 792	10 798
----------------	-------	---------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>4 186 080</u>	<u>2 897 352</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>43 838 473</u>	<u>43 351 361</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 650 400	1 650 400
Fond för yttre underhåll		6 953 995	6 902 756
		<u>8 604 395</u>	<u>8 553 156</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		936 001	1 355 042
Årets resultat		748 157	-367 803
		<u>1 684 159</u>	<u>987 240</u>
Summa eget kapital		<u>10 288 554</u>	<u>9 540 396</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	30 546 703	30 839 487
		<u>30 546 703</u>	<u>30 839 487</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	309 540	378 820
Leverantörsskulder		1 029 244	611 052
Skatteskulder		32 201	71 028
Fond för inre underhåll		91 922	100 894
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	0	11 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 540 309	1 798 644
		<u>3 003 216</u>	<u>2 971 478</u>
Summa skulder		<u>33 549 919</u>	<u>33 810 965</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>43 838 473</u>	<u>43 351 361</u>

Ställda panter för skulder till kreditinstitut Not 15 31 572 500 31 572 500

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	46	2044
Ombyggnader	Rak	40	2050

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 9 109 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	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	176 000	171 200
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	0	1 173
Arvode föreningsvald revisor	3 520	3 424
Övriga arvoden och ersättningar	10 600	16 464
Utbildning	8 750	1 090
Kostnad för konferenser	0	3 740
Sociala kostnader	47 249	48 256
Summa	246 119	245 347

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	10 224 481	9 770 222
	Hysesintäkter lokaler	148 148	139 830
	Hysesintäkter garage och p-platser	1 048 272	1 019 708
	Övriga intäkter	572 240	430 548
	Brutto	11 993 141	11 360 308
	Avgiftsbortfall bostäder	-1 289	-3 135
	Hysesbortfall lokaler	-1 403	-1 287
	Hysesbortfall garage och p-platser	-114 188	-121 332
	Övriga intäktsbortfall	-24 000	-24 000
		11 852 261	11 210 554
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	758 503	793 893
	Löpande underhåll	637 228	386 557
	El	585 100	594 116
	Uppvärmning	2 254 171	2 095 841
	Vatten	525 583	460 677
	Sophämtning	275 124	394 726
	Fastighetsförsäkring	172 398	156 731
	Städning	229 869	230 804
	Förvaltningskostnader	809 229	788 545
	Extern revision	15 638	16 550
	Personalkostnader	246 119	245 347
	Övrig drift	912 314	798 368
		7 421 276	6 962 155
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	385 062	375 183
	Om- och tillbyggnad	416 554	416 554
		801 616	791 737
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 428	1 462
	Ränteintäkter skattekonto	0	1
	Ränteintäkter bankkonto	88	123
	Övriga ränteintäkter	1 229	1 201
		3 745	2 787
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 034 873	1 029 895
	Räntekostnader skattekonto	319	271
	Övriga räntekostnader	160	50 404
		1 035 352	1 080 570

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	27 013 705	27 013 705
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 013 705	27 013 705
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 159 407	-6 784 224
Årets avskrivningar	-385 062	-375 183
Utgående avskrivningar	-7 544 469	-7 159 407
Bokfört värde byggnader	19 469 236	19 854 298
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	16 662 170	15 902 987
Årets investeringar	0	759 183
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 662 170	16 662 170
Ingående ackumulerade avskrivningar	-416 554	0
Årets avskrivningar	-416 554	-416 554
Utgående avskrivningar	-833 108	-416 554
Bokfört värde ombyggnader	15 829 062	16 245 616
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	35 298 298	36 099 914
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	122 000 000	122 000 000
Byggnad - lokaler	6 376 000	6 376 000
	128 376 000	128 376 000
Mark - bostäder	64 000 000	64 000 000
Mark - lokaler	866 000	866 000
	64 866 000	64 866 000
Taxvärde totalt	193 242 000	193 242 000

Noter		2012-12-31	2011-12-31		
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		0	221		
El, enhetsmätning		175 074	173 373		
Övriga fordringar		6 065	405		
		<u>181 139</u>	<u>173 999</u>		
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		239 791	172 398		
Kabel-Tv		40 368	39 215		
Övrigt		93 750	125 466		
		<u>373 909</u>	<u>337 079</u>		
Not 9 Kassa och bank					
Handkassa		5 000	5 000		
Bankkonto SBC		828 704	0		
Nordea		88	5 798		
		<u>833 792</u>	<u>10 798</u>		
Not 10 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 650 400	0	6 902 756	1 355 042	-367 803
Vinstdisp enl. stämmobeslut			51 239	-419 041	367 803
Årets resultat					748 157
Belopp vid årets slut	<u>1 650 400</u>	<u>0</u>	<u>6 953 995</u>	<u>936 001</u>	<u>748 157</u>
Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788549233 Rörligt	3,15%	2013-02-17	3 716 812	26 528
Nordea	39788559859 Rörligt	3,15%	2013-02-13	3 176 549	22 592
Nordea	39788582834 Rörligt	3,15%	2013-03-01	2 968 500	21 000
SBAB	16434051	3,44%	2015-06-04	5 697 662	69 288
Stadshypotek	02-30459-470533	3,03%	2014-07-30	4 684 735	71 612
Stadshypotek	02-31012-600807	2,76%	2014-10-30	4 167 000	0
Stadshypotek	477888	2,85%	2013-09-01	6 444 985	98 520
				<u>30 856 243</u>	<u>309 540</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2012-12-31					30 546 703
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					29 308 543

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	309 540	378 820
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	0	11 040
	<u>0</u>	<u>11 040</u>
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	840 982	1 030 294
Upplupna räntekostnader	60 927	66 812
Upplupen el	127 939	120 204
Upplupen värme	322 688	258 647
Upplupen sophämtning	41 020	76 211
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	146 753	246 476
	<u>1 540 309</u>	<u>1 798 644</u>
Not 15 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	31 612 000	31 612 000
Varav i eget förvar	-39 500	-39 500
	<u>31 572 500</u>	<u>31 572 500</u>

Sollentuna, den

Anders Wängberg

Birgitta Persson

Cecilia Hanner

Edward Koorn

Henrik Björk

Ilnaz Nashri

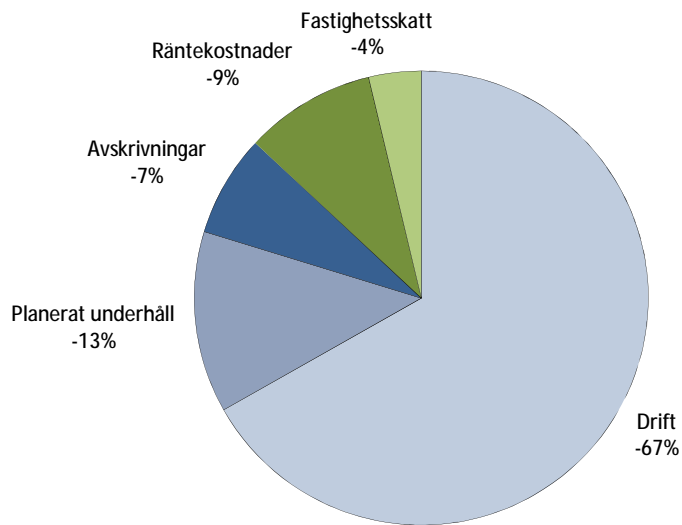
Karin Feychting

Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Bo Sandegren
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

