

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Hästhoven i Järfälla

Org.nr: 716421-1182

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Förvaltningsberättelse 2012

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Jakobsberg 2:2407 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1992. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 5 677 m². Taxeringsvärdet är 45 600 tkr, varav byggnadsvärdet är 33 840 tkr och markvärdet 11 760 tkr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	60	4 882
Lokaler (inkl. förråd)	2	
Garage	34	
Bilplatser	35	
Summa		4 882

Fastighetsadresser

Hästskovägen 80

Hästskovägen 82

Nibblevägen 10

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av EFS AB.

Förvaltare har varit Christer Björnsson.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm.

Trappstädning har enligt avtal skötts av AB Städkompakt.

Markskötsel har utförts av medlemmarna och av EFS AB.

Hissavtal med I.T.K. AB

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Olle Lundstedt

Rolf Rogstam

Britta Lindberg

Ulla Karsberg-Carlsson

Gunnar Lindberg

Ordförande

Vice ordförande

Ekonomi

Sekreterare

Styrelsesuppleanter

Olof Helmersson

Hans Sjöberg

Birger Johansson

Brf Hästhoven
Org.nr: 716421-1182

Avgående styrelseledamöter

Olle Lundstedt
Ulla Karsberg-Carlsson

Avgående styrelsesuppleanter

Hans Sjöberg
Olof Helmersson
Birger Johansson

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Björn Byfors
samt en revisor anställd hos BoRevision AB.

Revisorsuppleant

Gerd Byfors

Valberedning

Stina Lindberg
Sten Dackerman
Helena Spahn

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	4 040	4 041	4 035	4 038	3 910
Rörelseresultat, tkr	2 240	2 259	1 973	2 262	2 260
Årets resultat, tkr	469	523	252	484	489
Balansomslutning, tkr	73 317	72 993	74 799	75 627	74 010
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,88	1,00	0,99	0,97	0,58
Fond för yttre underhåll, tkr	2 726	2 626	2 528	2 434	2 277
Belåning, kr/kvm	9 013	9 013	9 484	9 484	9 484
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	768	768	768	768	754

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 469 000 kronor.

Verksamheten

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls 8 maj 2012 där 41 medlemmar varav 29 röstberättigade deltog.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2012 hållit elva protokollförda sammanträden.

Underhåll och övriga åtgärder

Under verksamhetsåret 2012 har följande underhållsåtgärder och övriga åtgärder genomförts i föreningen:

- 1 I entréplanen har väggarna målats om.
- 2 Avloppsstammar med grenrör har spolats.
- 3 Stuprören har försetts med anslutning till brunn.
- 4 Rökkluckorna i trapphusen har funktionsprovats.
- 5 Förslag till nya stadgar har distribuerats till medlemmarna.

Årlig besiktning

Besiktning av fastigheten har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Överlåtelser

Av föreningens 60 bostadslägenheter har 6 stycken överlåtit under året. Genomsnittlig köpeskilling vid försäljningar under året har varit 13 574 kr/m²

Medlemsfrågor

Information till medlemmarna har skett i samband med ordinarie föreningsstämma. Informationsbladet "Hästhoven Nytt" har delats ut till samtliga medlemmar vid fyra tillfällen. Ett välbesökt "portmöte" för respektive hus har hållits en gång.

Aktiviteter

Gemensamma aktiviteter har genomförts med bl.a. städning utomhus och trädgårdsarbete. Det har även ordnats organiserade träffar utomhus och i Spiltan. Föreningens 20-årsjubileum firades med mat och dryck i Spiltan. Luciafirande genom egna medlemmars medverkan har genomförts.

Miljö

Källsortering av glas, tidningar, plast, metall, grovsopor samt miljöfarligt avfall sker i särskild byggnad.

Medlemmarna har under året varit överens om att bortforsling av miljöfarligt avfall, elektronik, el-avfall, färger, lampor, oljor, etc, delas upp så att varje port har ansvar för fyra månader var: 82:an ansvarar för jan-apr, 80 för maj-aug och 10:an för sep-dec.

Framtida utveckling

Budget för 2013

Styrelsen har beslutat att inte höja avgiften för bostadslägenhet, parkeringsplats och garageplats för 2013.

Medel har avsatts för att vid behov anlita EFS för skötsel av trädgårdstjänster under sommarhalvåret.

Medel har också avsatts för reparation av det vattenburna värmesystemet för handdukstorkarna.

Brf Hästhoven
Org.nr: 716421-1182

Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen ska revideras.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	5 605 056
Årets resultat	<u>469 217</u>
	6 074 273

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	6 074 273
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	162 750
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-150 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	6 087 023

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

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2012-12-31	2 725 942
Årets förändring	<u>-12 750</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2013	2 713 192

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 039 852	4 040 591
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 314 178	-1 438 563
Planerat underhåll		-162 750	0
Fastighetsskatt		-85 800	-110 220
Avskrivningar	Not 3	<u>-237 005</u>	<u>-232 341</u>
Summa fastighetskostnader		-1 799 733	-1 781 124
Rörelseresultat		2 240 119	2 259 467
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	6 428	32 179
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 777 330</u>	<u>-1 768 623</u>
Summa finansiella poster		-1 770 902	-1 736 444
Årets resultat		469 217	523 023

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	70 983 806	71 220 811
Mark		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>71 983 806</u>	<u>72 220 811</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 122	0
Avräkningskonto HSB		672 069	739 046
Övriga fordringar	Not 7	6 558	1 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>32 162</u>	<u>18 062</u>
		711 911	758 267

Kassa och bank	Not 9	621 099	13 790
----------------	-------	---------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 333 010</u>	<u>772 057</u>
-----------------------------	--	------------------	----------------

Summa tillgångar		<u>73 316 816</u>	<u>72 992 868</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser

9 300 004

9 300 004

Kapitaltillskott

10 670 000

10 670 000

Fond för yttre underhåll

2 725 942

2 625 942

22 695 946

22 595 946

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 605 056

5 182 033

Årets resultat

469 217

523 023

6 074 273

5 705 056

Summa eget kapital

28 770 219

28 301 002

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

44 000 000

44 000 000

44 000 000

44 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

217 765

168 599

Skatteskulder

0

5 874

Fond för inre underhåll

2 652

9 618

Övriga kortfristiga skulder

Not 12

16 905

15 089

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

309 275

492 686

546 597

691 866

Summa skulder

44 546 597

44 691 866

Summa eget kapital och skulder

73 316 816

72 992 868

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 14

63 019 000

63 019 000

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	Progressiv	100	2098
Ombyggnad, garage	Rak	40	2049

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 27 044 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	39 150	36 900
Mötesarvoden	0	0
Arvode föreningsvald revisor	0	1 000
Övriga arvoden och ersättningar	0	1 500
Kostnad för konferenser	0	500
Sociala kostnader	2 663	2 721
Summa	41 813	42 621

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	3 752 784	3 752 783
	Hysesintäkter lokaler	3 600	4 800
	Hysesintäkter garage och p-platser	300 200	299 540
	Övriga intäkter	18 848	19 958
	Brutto	4 075 432	4 077 081
	Hysesbortfall garage och p-platser	-30 020	-30 650
	Övriga intäktsbortfall	-5 560	-5 840
		4 039 852	4 040 591
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	102 962	107 839
	Löpande underhåll	81 819	142 172
	El	122 790	124 311
	Uppvärmning	446 182	423 106
	Vatten	71 386	75 680
	Sophämtning	59 385	76 758
	Fastighetsförsäkring	39 939	44 949
	Städning	65 452	60 680
	Förvaltningskostnader	89 262	86 355
	Extern revision	9 888	8 038
	Personalkostnader	41 813	42 621
	Övrig drift	183 300	246 054
		1 314 178	1 438 563
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	145 997	141 333
	Om- och tillbyggnad	91 008	91 008
		237 005	232 341
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	602	826
	Ränteintäkter skattekonto	73	111
	Ränteintäkter fasträntekonto	2 048	25 890
	Ränteintäkter bankkonto	3 667	5 328
	Övriga ränteintäkter	39	24
		6 428	32 179
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 777 200	1 768 312
	Räntekostnader skattekonto	0	6
	Övriga räntekostnader	130	305
		1 777 330	1 768 623

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	69 450 488	69 450 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>69 450 488</u>	<u>69 450 488</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 687 989	-1 546 656
Årets avskrivningar	-145 997	-141 333
Utgående avskrivningar	<u>-1 833 986</u>	<u>-1 687 989</u>
Bokfört värde byggnader	67 616 502	67 762 499
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	3 640 328	3 640 328
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 640 328</u>	<u>3 640 328</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-182 016	-91 008
Årets avskrivningar	-91 008	-91 008
Utgående avskrivningar	<u>-273 024</u>	<u>-182 016</u>
Bokfört värde ombyggnader	3 367 304	3 458 312
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	70 983 806	71 220 811
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
Byggnad - lokaler	840 000	840 000
	<u>33 840 000</u>	<u>33 840 000</u>
Mark - bostäder	10 800 000	10 800 000
Mark - lokaler	960 000	960 000
	<u>11 760 000</u>	<u>11 760 000</u>
Taxvärde totalt	45 600 000	45 600 000

Noter	2012-12-31	2011-12-31			
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	172	99			
Övriga fordringar	6 386	1 060			
	6 558	1 159			
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Kabel-Tv	11 640	11 889			
Övrigt	20 522	6 173			
	32 162	18 062			
Not 9 Kassa och bank					
Handkassa	5 319	3 694			
Bankkonto	615 780	10 096			
	621 099	13 790			
Not 10 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Kapitaltillskott	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 300 004	10 670 000	2 625 942	5 182 033	523 023
Vinstdisp enl. stämmobeslut			100 000	423 023	-523 023
Årets resultat					469 217
Belopp vid årets slut	9 300 004	10 670 000	2 725 942	5 605 056	469 217
Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	10 11905 7	4,66%	2014-04-09	13 000 000	0
SBAB	15640 596	3,68%	2016-12-05	9 000 000	0
SBAB	15640 626	4,13%	2013-04-10	10 000 000	0
SBAB	15640 669	3,56%	2015-08-20	12 000 000	0
				44 000 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2012-12-31					44 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					44 000 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				11 742	11 369
Arbetsgivaravgifter				2 663	2 720
Övriga kortfristiga skulder				2 500	1 000
				16 905	15 089
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				152 375	324 608
Upplupna räntekostnader				148 100	144 560
Upplupen el				0	16 018
Upplupen revisionskostnad				8 800	7 500
				309 275	492 686

Noter

2012-12-31

2011-12-31

Not 14 Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	63 019 000	63 019 000
Varav i eget förvar	0	0
	<u>63 019 000</u>	<u>63 019 000</u>

Järfälla, den 26/2 2013

Olle Lundstedt

Rolf E Rogstam

Ulla Karsberg-Carlsson

Britta Lindberg

Gunnar Lindberg

Vår revisionsberättelse har 13-02-26 avgivits beträffande denna årsredovisning

Björn Byfors
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hästhoven, org.nr. 716421-1182.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hästhoven 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 Brf Hästhoven 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.

Järfälla den 26/2 2013

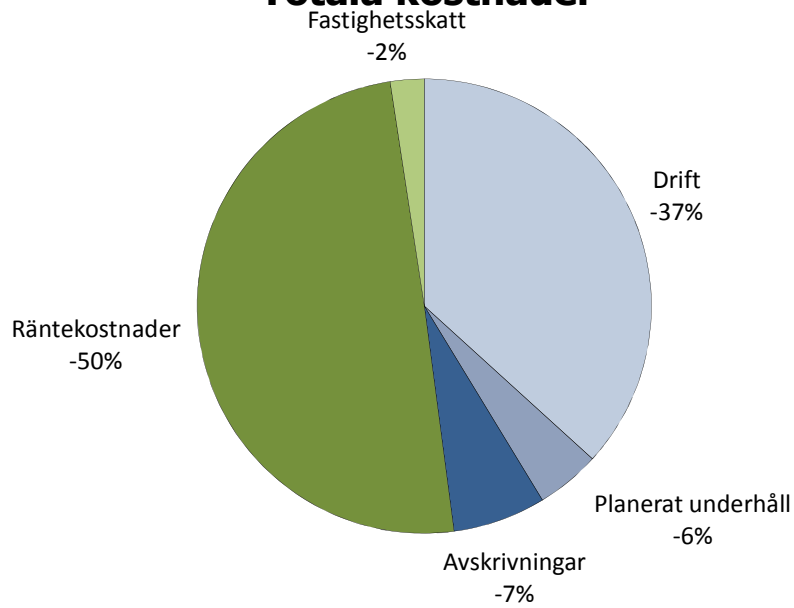
Björn Byfors

Av föreningen vald
revisor

Erik Davidsson

BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

