

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Optimus i Upplands Väsby

Org.nr: 716419-8462

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Vilunda 11:1 i Upplands Väsby kommun. Byggnaden, i vilken man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1989. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3 819 m². Taxeringsvärdet är 63 742 tkr, varav byggnadsvärdet är 48 000 tkr och markvärdet 15 742 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	70	5387
Lokaler (inkl. förråd)	14	750
Garage	52	

Fastighetsadresser

Kvarnvägen 2 Björkvallatorget 1
Björkvallavägen 2A Björkvallavägen 2C
Centralvägen 7

Förvaltning

- Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har varit Ilnaz Nashri. Markskötsel har enligt avtal skötts av Tylömarks Trädgårdsanläggningar AB.
- Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.
- Trappstädning har utförts av AMBI-Städvård AB.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Sören Gustafsson Ordförande/studieorg
Gerhard Dal Vice ordförande, kassör,
 lokalansvarig
Ulla Bruckner Sekreterare
Jenny Edlund Webbansvarig, garage
Elisabeth Cederlöf
Ilnaz Nashri HSB representant
Maija-Liisa Annunen
Eva Tuutti avgick 18/4-12
Stefan Niklasson Miljöansvarig, garage

Styrelsesuppleanter

Erik Holm (HSB)

Avgående styrelseledamöter

Maija-Liisa Annunen
Elisabeth Cederlöf
Ulla Bruckner

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Sören Gustavsson, Gerhard Dal, Stefan Niklasson och Ilnaz Nashri två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Boy Rinken

Revisorsuppleant

Eric Jacobson

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Gun Lind Sammankallande

Britt Öberg

Sven-Olof Svensson

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie

Sören Gustavsson

Suppleant

Maija-Liisa Annunen

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	6 039	6 033	6 094	6 079	6 019
Rörelseresultat, tkr	3 319	2 613	2 260	2 680	2 947
Årets resultat, tkr	1 487	734	494	548	828
Balansomslutning, tkr	73 667	73 423	73 415	74 154	76 604
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,28	0,37%	0,28%	0,29%	0,30 %
Fond för yttre underhåll, tkr	3 803	3 670	3 515	3 508	3 405
Belåning, kr/kvm	8 817	9 003	9 142	9 420	9 978
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	816	816	816	816	816

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 1 486 771 kr. Den enskilt största kostnadsposten är räntekostnader (1 842 943 kr). Uppvärmningskostnaderna uppgår till 310 870 kr efter en kreditfaktura från Kraft och Kultur på 583 884 kr avseende korrigerings av en feldebitering fr o m 2005. Lånen har under året amorterats med 1 000 000 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 våra sopor på rätt sätt så är det möjligt att sänka kostnaderna. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader kan påverka avgiften.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2012-05-10. På stämman deltog 22 st röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 90 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2012 hållit 14 st protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2012 har inget större underhållsarbete utförts.

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår oförändrat till 816 kronor/m².

Överlåtelser

Av föreningens 70 bostadslägenheter har 3 st sålts. Föregående år uppgick antalet försäljning och överlåtelser till 7 st. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Övriga händelser

Avtal har omförhandlats med HSB avseende ekonomisk förvaltning.

Ny teknisk förvaltare för 2013 är Renew Service AB.

Avtal för vinter- och sommarsäsongen 2013 gällande markskötseln är tecknade med Renew Service AB.

Utredning under 2012 med avseende på lagning av garagegolv har resulterat i att företaget Comsol AB under perioden jan-mars 2013 skall renovera vårt golv i garaget.

Efter årsmötet i maj 2012 har organisationen för Grannsamverkan ombildats. Fem personer ingår i gruppen för Grannsamverkan, en representant från varje trappuppgång och en sammankallande, som även har ansvar för kontakten med närpolisen och med de företag som har verksamhetslokaler i fastigheten.

Framtida utveckling

Budget för 2013

Budgeterat resultat efter finansiella poster är 596 tkr.

Enligt styrelsens beslut sker ingen höjning av årsavgifter och hyror 2013.

Våra lån kommer att omförhandlas under 2013. Det kommer med all sannolikhet innebära att vi får lägre räntekostnader de närmaste åren.

Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen.

Någon avgiftshöjning kommer inte att ske för 2013 vilket innebär att föreningen inte haft någon höjning de senaste 13 åren. För att kunna fortsätta denna goda trend krävs att vi alla respekterar och agerar enligt de regler som gäller för bland annat brandskydd och återvinningscentralerna.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	6 202 405
Årets resultat	<u>1 486 771</u>
	7 689 176

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	7 689 176
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-186 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	7 503 176

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2012-12-31	3 802 799
Årets förändring	<u>186 000</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2013	3 988 799

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	6 038 501	6 032 752
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 191 270	-2 848 835
Planerat underhåll		0	-53 000
Fastighetsskatt		-272 970	-268 560
Avskrivningar	Not 3	<u>-255 337</u>	<u>-249 820</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-2 719 577</u>	<u>-3 420 215</u>
Rörelseresultat		3 318 924	2 612 537
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	10 790	12 555
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 842 943</u>	<u>-1 890 794</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 832 153</u>	<u>-1 878 239</u>
Årets resultat		1 486 771	734 298

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	69 533 952	69 789 289
Mark		<u>2 070 000</u>	<u>2 070 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>71 603 952</u>	<u>71 859 289</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		326	1 111
Avräkningskonto HSB		531 531	1 041 457
Övriga fordringar	Not 7	5	1 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>98 934</u>	<u>94 305</u>
		630 796	1 138 175

Kortfristiga placeringar	Not 9	1 000 000	0
Kassa och bank	Not 10	432 688	425 136

Summa omsättningstillgångar		<u>2 063 484</u>	<u>1 563 311</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>73 667 436</u>	<u>73 422 600</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

13 735 021

13 735 021

Fond för yttre underhåll

3 802 799

3 669 799

17 537 820

17 404 820

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 202 405

5 601 108

Årets resultat

1 486 771

734 298

7 689 176

6 335 405

Summa eget kapital

25 226 996

23 740 225

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

47 499 891

48 499 891

47 499 891

48 499 891

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

247 107

431 368

Skatteskulder

34 111

83 744

Fond för inre underhåll

83 196

83 196

Övriga kortfristiga skulder

Not 13

23 500

25 045

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

552 635

559 131

940 549

1 182 484

Summa skulder

48 440 440

49 682 375

Summa eget kapital och skulder

73 667 436

73 422 600

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 15

66 201 000

66 201 000

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
Ombyggnader	Rak	5	2013

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 39 128 912 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	64 200	63 600
Mötesarvoden	18 250	21 000
Arvode föreningsvald revisor	2 500	2 500
Sociala kostnader	19 862	18 424
Summa	104 812	105 524

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	4 397 712	4 402 199
	Årsavgifter lokaler	883 380	883 380
	Hysesintäkter lokaler	434 436	424 020
	Hysesintäkter garage och p-platser	235 200	235 200
	Övriga intäkter	104 981	110 448
	Brutto	6 055 709	6 055 247
	Avgiftsbortfall bostäder	0	-4 487
	Hysesbortfall lokaler	-14 808	-14 808
	Hysesbortfall garage och p-platser	-2 400	-3 200
		6 038 501	6 032 752
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	328 606	298 853
	Löpande underhåll	292 940	310 659
	El	-293 613	419 529
	Uppvärmning	604 483	634 819
	Vatten	157 197	110 629
	Sophämtning	128 829	132 310
	Fastighetsförsäkring	52 668	48 766
	Städning	73 777	96 556
	Förvaltningskostnader	419 746	314 310
	Extern revision	7 438	7 763
	Personalkostnader	104 812	105 524
	Övrig drift	314 387	369 117
		2 191 270	2 848 835
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	217 717	212 200
	Om- och tillbyggnad	37 620	37 620
		255 337	249 820
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 161	572
	Ränteintäkter skattekonto	26	3
	Ränteintäkter fasträntekonto	3 421	7 591
	Ränteintäkter bankkonto	5 716	3 976
	Övriga ränteintäkter	466	413
		10 790	12 555
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 841 667	1 889 664
	Räntekostnader skattekonto	476	0
	Övriga räntekostnader	800	1 130
		1 842 943	1 890 794

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	73 099 991	73 099 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>73 099 991</u>	<u>73 099 991</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 357 727	-3 145 527
Årets avskrivningar	-217 717	-212 200
Utgående avskrivningar	<u>-3 575 444</u>	<u>-3 357 727</u>
Bokfört värde byggnader	69 524 547	69 742 264
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	188 100	188 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>188 100</u>	<u>188 100</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-141 075	-103 455
Årets avskrivningar	-37 620	-37 620
Utgående avskrivningar	<u>-178 695</u>	<u>-141 075</u>
Bokfört värde ombyggnader	9 405	47 025
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	69 533 952	69 789 289
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000
Byggnad - lokaler	<u>14 000 000</u>	<u>14 000 000</u>
	48 000 000	48 000 000
Mark - bostäder	12 000 000	12 000 000
Mark - lokaler	<u>3 742 000</u>	<u>3 742 000</u>
	15 742 000	15 742 000
Taxvärde totalt	63 742 000	63 742 000

Noter	2012-12-31	2011-12-31			
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	5	455			
Övriga fordringar	0	847			
	5	1 302			
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna ränteintäkter	3 239	1 651			
Försäkring	55 304	52 668			
Kabel-Tv	14 141	13 736			
Övrigt	26 250	26 250			
	98 934	94 305			
Not 9 Kortfristiga placeringar					
Kreditinstitut	Räntesats	Löptid			
Nordea	2%	2013-02-08			
	1 000 000	0			
Not 10 Kassa och bank					
Nordea	0	8 099			
Swedbank	168 643	167 037			
Nordea	264 045	250 000			
	432 688	425 136			
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 735 021	0	3 669 799	5 601 108	734 298
Vinstdisp enl. stämmobeslut			133 000	601 297	-734 298
Årets resultat					1 486 771
Belopp vid årets slut	13 735 021	0	3 802 799	6 202 405	1 486 771
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 84 17205	Rörligt	2013-03-17	6 099 891	0
Nordea	3978 85 69897	Rörligt	2013-02-28	1 375 000	0
Nordea	39788048935	4,00%	2013-03-20	30 000 000	0
Nordea	3978-84-14753	4,82%	2016-03-21	4 025 000	0
Nordea	39788567282	Rörligt	2013-01-31	6 000 000	0
				47 499 891	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2012-12-31					47 499 891
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					45 326 146
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder		23 500	25 045		
		23 500	25 045		
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter		306 481	411 915		
Upplupna räntekostnader		79 558	139 816		
Upplupen el		38 188	0		
Upplupen värme		106 933	0		
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		21 475	7 400		
		552 635	559 131		

Noter

2012-12-31

2011-12-31

Not 15 Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	66 201 000	66 201 000
Varav i eget förvar	0	0
	<u>66 201 000</u>	<u>66 201 000</u>

Upplands Väsby 2013-03-12

Sören Gustafsson

Gerhard Dal

Ulla Bruckner

Jenny Edlund

Elisabeth Cederlöf

Ilnaz Nashri

Maija-Liisa Annunen

Stefan Niklasson

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

Boy Rinken
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Optimus, org.nr. 716419-8462

Rapport om årsredovisningen

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

Upplands Väsby 2013-04-03

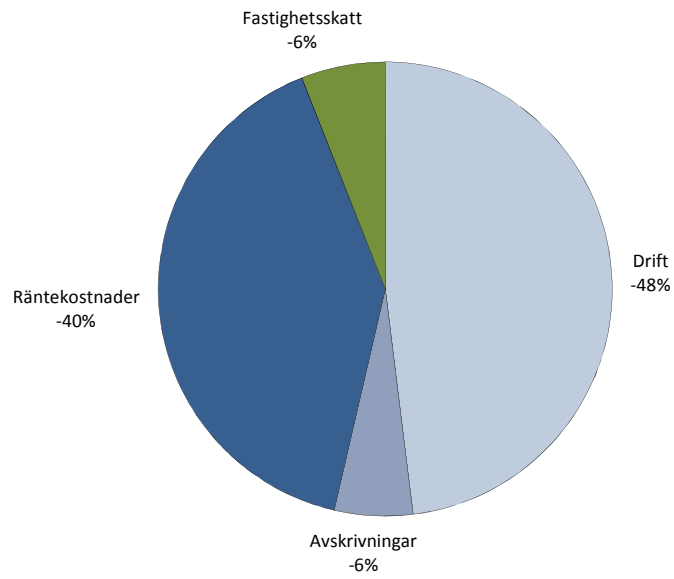
Boy Rinken

Av föreningen vald
revisor

Erik Davisson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

