Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
HSB:s Brf Mäster Simon 256

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2010-12-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Fastighetsreglering och anläggningsförrättning berörande Majhill 8 mfl.. Föreningens andel är 35%. Samfälligheten förvaltar gård och vissa gemensamma utrymmen.

Fakta om vår fastighet
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majhill 8	1988	Solna

Fastigheten är försäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

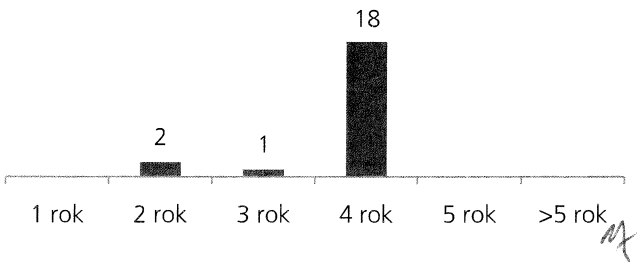
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1910 kvadratmeter, varav 1869 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 41 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
kontor/salong	41 kvm	2014-10-04

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Ägs tillsammans med Brf Majhill

Byggnadens tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades årligen.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Vissa målningsarbeten i gemensamma utrymmen		Ny golvmatta samt ommålning på nedre plan/tvättstuga på Galoppvägen 2

Planerad åtgärd	År	Kommentar
Hissrenovering	2012	Galoppvägen 2
Renovering av värmeväxlare	2013	Görs inom samfälligheten
Hissrenovering	2015	Enköpingsvägen 11

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget och ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband via datauttaget och via TV-uttaget
Teknisk förvaltning	Styrelsen Mäster Simon
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar
Antalet medlemslägenheter i föreningen är 21 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen
Styrelsen har haft följande sammansättning:

Björn Sven Kåge Jonsson	Ledamot	
Ulrika Ingrid Elisabet Bjurström	Ledamot	
Gun Ingela Bäckström	Ledamot	
Norbert Waldemar Andersson	Ledamot	
Tomas Hansson	Ledamot	(HSB-representant)
Mats Erik Sjöberg	Suppleant	
Lars-Åke Valter Engström	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Tarja Marjatta Joona, Norbert Waldemar Andersson, Eva Birgitta Mattsson, Mats Erik Sjöberg och Ulrika Ingrid Elisabet Bjurström

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Leif Andersson	Ordinarie Extern	BoRevision
Eva Mattson	Ordinarie Intern	Mäster Simon
Tarja Joona	Suppleant Intern	Mäster Simon

Valberedning

Ulf Björkman	Sammankallande
Rigmor Engström	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:
Styrelsen har beslutat att sänka månadsavgiften med 7% fr.o.m. den 1/1 2011. Från och med den 1 augusti 2011 ingår bredbandsuppkoppling samt abonnemangskostnaden för telefoni i lägenheternas månadsavgifter.

Ny tvättmaskin har inhandlats till tvättstugan. Medlemmarnas engagemang vid gårds och trappstädningen samt skötsel av trädgård och gräsklippning samt en del av övriga insatser gör att vi har kunnat hålla avigfterna nere och till och med sänka dem.

Styrelsen har under det gångna året vid behov informerat medlemmarna om aktuella händelser genom infobladet "Mäster Simon informerar".

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
Hissen på Galoppvägen 2 kommer att grundrenoveras.

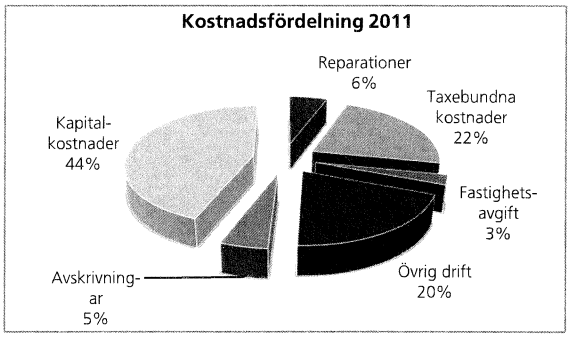
Övrig information
Fortsatt stabil ekonomi då medlemmarna själva bidragit med t ex trappstädning, löpande trädgårdsskötsel, gårdsstädning och iakttagit aktsamhet om föreningens hus och inventarier. All teknisk förvaltning och vissa reparationer har utförts av styrelsen. Dessa insatser bidrar till en besparing på i snitt ca: 950 kr/mån per lägenhet.

Föreningens ekonomi
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2011 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2014.

Enligt styrelsens beslut sänktes avgifterna 2011-01-01 med 7 %.

Fördelning intäkter och kostnader:





Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1869 kvm bostäder och 41 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	717	771	707	771
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 755	1 838	1 825	1 537
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 547	7 656	7 705	7 763
Elkostnad/kvm totalyta	24	25	25	27
Värmekostnad/kvm totalyta	108	128	90	94
Vattenkostnad/kvm totalyta	4	17	16	18
Kapitalkostnader/kvm totalyta	290	290	302	370

Skatter och avgifter
För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	212 616
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	893 525
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-33 381
summa balanserat resultat	**1 072 760**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:	
extra reservering till fond för yttre underhåll	-179 235
att i ny räkning överförs	**893 525**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING **1 JANUARI - 31 DECEMBER**		**2011**	**2010**
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 442 229	1 546 378
Övriga rörelseintäkter		0	0
		1 442 229	**1 546 378**
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-40 636	-87 102
Reparationer		-16 223	-138 740
Periodiskt underhåll		-54 250	0
Taxebundna kostnader		-281 959	-345 941
Övriga driftskostnader		-97 734	-40 258
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-31 652	-31 127
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-91 786	-95 800
Personalkostnader		-22 129	-22 129
Avskrivningar		-62 174	-71 842
		-698 544	**-832 939**
RÖRELSERESULTAT		**743 685**	**713 439**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		23 776	6 855
Räntekostnader		-554 846	-554 086
		-531 070	**-547 231**
ÅRETS RESULTAT		**212 616**	**166 208**

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	17 737 008	17 799 182
		17 737 008	**17 799 182**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 800	2 800
Insats HSB		500	500
		3 300	**3 300**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**17 740 308**	**17 802 482**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		43 621	44 146
Övriga fordringar		914	1 232
Förutbetalda kostnader	Not 4	23 120	21 536
Upplupna intäkter		12 371	7 926
		80 026	**74 840**
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		1 084 534	1 064 233
SBC klientmedel i SHB		589 743	521 048
		1 674 277	**1 585 281**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 754 303**	**1 660 121**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 494 611**	**19 462 603**

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		2 903 007	2 903 007
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 011 441	845 233
		3 914 448	**3 748 240**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		860 144	860 144
Årets resultat		212 616	166 208
		1 072 760	**1 026 351**
SUMMA EGET KAPITAL		**4 987 208**	**4 774 592**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	13 900 387	14 198 887
		13 900 387	**14 198 887**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	204 750	111 000
Leverantörsskulder		49 548	67 354
Övriga kortfristiga skulder		20 729	20 729
Upplupna kostnader	Not 8	206 811	163 665
Förutbetalda avgifter och hyror		125 178	126 376
		607 016	**489 124**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**19 494 611**	**19 462 603**
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	16 019 000	16 019 000
Ansvarsförbindelser		**inga**	**inga**

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på byggnader sker enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år med en annuitetsfaktor på 2,50%. 84 år återstår på denna plan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	**2011**	**2010**
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 339 752	1 440 528
Hyresintäkter	102 477	105 850
	1 442 229	**1 546 378**
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	2 012	2 012
Snöröjning/sandning	9 467	31 044
Städning entreprenad	10 125	14 750
Städning enligt beställning	0	17 000
Hissbesiktning	2 253	2 145
Myndighetstillsyn	0	4 174
Bevakning	6 588	4 217
Gård	5 137	6 685
Serviceavtal	3 734	3 630
Förbrukningsmateriel	1 320	1 445
	40 636	**87 102**
Reparationer		
Tvättstuga	8 231	0
Lås	4 653	8 073
VVS	2 026	6 522
Elinstallationer	1 313	2 772
Hiss	0	114 740
Garage/parkering	0	823
Skador/klotter/skadegörelse	0	5 810
	16 223	**138 740**
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	29 250	0
Hiss	25 000	0
	54 250	**0**

Taxebundna kostnader	**2011**	**2010**
El	46 391	48 264
Värme	206 741	244 422
Vatten	8 308	32 736
Sophämtning/renhållning	20 519	20 519
	281 959	**345 941**
Övriga driftskostnader		
Försäkring	17 300	16 476
Självrisk	42 800	0
Samfällighetsavgift	5 619	5 478
Kabel-TV	18 890	18 304
Bredband	13 125	0
	97 734	**40 258**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**31 652**	**31 127**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemsinformation	340	0
Övriga förluster	715	0
Revisionsarvode extern revisor	17 125	15 000
Föreningskostnader	5 015	9 091
Förvaltningsarvode	58 205	56 652
Förvaltningsarvoden övriga	626	1 689
Administration	3 536	5 767
Korttidsinventarier	499	1 751
Föreningsavgifter	5 725	5 850
	91 786	**95 800**

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	17 000	17 000
Sociala kostnader	5 129	5 129
	22 129	**22 129**
Avskrivningar		
Byggnad	62 174	71 842
	62 174	**71 842**
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	**698 544**	**832 939**

Not 3	**2011-12-31**	**2010-12-31**
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	18 545 000	18 545 000
Utgående anskaffningsvärde	**18 545 000**	**18 545 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-745 818	-673 976
Årets avskrivningar enligt plan	-62 174	-71 842
Utgående avskrivning enligt plan	**-807 992**	**-745 818**

Planenligt restvärde vid årets slut	**17 737 008**	**17 799 182**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 418 000	7 418 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 131 000	17 131 000
Taxeringsvärde mark	9 300 000	9 300 000
	26 431 000	**26 431 000**
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	26 000 000	26 000 000
Lokaler	431 000	431 000
	26 431 000	**26 431 000**

Not 4	**2011-12-31**	**2010-12-31**
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Securitas	4 436	4 236
Trygg-Hansa	18 684	17 300
	23 120	**21 536**

Not 5
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	**Förändring under året**	**Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut**	**Belopp vid årets ingång**
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 903 007	0	0	2 903 007
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 011 441	33 381	132 827	845 233
Summa bundet eget kapital	**3 914 448**	**33 381**	**132 827**	**3 748 240**
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	860 144	-33 381	33 381	860 144
Årets resultat	212 616	212 616	-166 208	166 208
Summa fritt eget kapital	**1 072 760**	**179 235**	**-132 827**	**1 026 351**
Summa eget kapital	**4 987 208**	**212 616**	**0**	**4 774 592**

Not 6	**2011**	**2010**
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	845 233	811 852
Reservering enligt stadgar	33 381	33 381
Reservering enligt stämmobeslut	132 827	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**1 011 441**	**845 233**

Not 7 **SKULDER TILL KREDITINSTITUT**	**Räntesats** **2011-12-31**	**Belopp** **2011-12-31**	**Belopp** **2010-12-31**	**Villkors-** **ändringsdag**
Stadshypotek AB	4,180 %	3 731 250	3 750 000	2014-04-30
Stadshypotek AB	3,630 %	3 510 000	3 546 000	2012-06-30
Nordea Hypotek AB	3,880 %	3 534 375	3 609 375	Rörligt lån
Nordea Hypotek AB	3,780 %	3 329 512	3 404 512	2013-11-20
Summa skulder till kreditinstitut		**14 105 137**	**14 309 887**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-204 750	-111 000	
		13 900 387	**14 198 887**	

Not 8 **UPPLUPNA KOSTNADER**	**2011-12-31**	**2010-12-31**
Fastighetsskötsel entreprenad	1 006	503
El	6 055	5 681
Värme	75 806	65 000
Extern revisor	16 000	15 000
Ränta	42 575	44 968
Snöröjning	0	20 000
Kabel-Tv	9 444	4 513
Vatten	0	8 000
Självrisk	42 800	0
Bredband/Telefoni	13 125	0
	206 811	**163 665**

Solna den / 2012

Norbert Waldemar Andersson
Ledamot

Ulrika Ingrid Elisabet Bjurström
Ledamot

Gun Ingela Bäckström
Ledamot

Björn Sven Kåge Jonsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2012

Leif Andersson
Extern revisor

Eva Mattson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Mäster Simon 256
Organisationsnummer 716417-9868

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB:s Brf Mäster Simon 256 för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Stockholm den 19 april 2012

Eva Mattsson
Av föreningen vald revisor

Leif Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor