

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Apotekaren i Tumba (769612-1511) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret från och med 2011-01-01 till 2011-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Apotekaren i Botkyrka kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1964.

Fastigheten är fullvärdes försäkrad i Trygg Hansa.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning i enlighet med föreningens stadgar har genomförts i samband med stamreoveringens besiktningar under året.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2011-05-17. På stämman deltog 26 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 48 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

HSB brf Apotekaren i Tumba
Org.nr. 769612-1511

Extra föreningsstämma kallade den 2011-06-13 för att fullfölja val av styrelse. Ytterligare extra stämma har hållits 2012-01-23 för komplettera styrelsen efter avgångna styrelsemedlemmar.

Styrelse

Enrico Cruz	ordförande
Dora Cruz	vice ordförande
Gunilla Malmberg	ledamot
Pia Blomqvist	ledamot (har avgått i förtid)
Per-Anders Lindgren	HSB ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Margareta Broman och Marianne Edin.

Följande är invalda på extra stämman 23/1 2012 med mandatperiod tom ordinarie stämma 2012.

Jenny-Ann Grelsson	ledamot (avgått i förtid)
David Hedvall	ledamot
Simon Glimtoft	ledamot (avgått i förtid)

Anders Svensson Adjungerad in styrelsen, då 2 ledamöter avgått

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Dora Cruz, Gunilla Malmberg, David Hedvall, Anders Svensson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Marja Salohalme vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen består av Krister Jacobsen



Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Enrico Cruz med Dora Cruz som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie-och fritidsverksamhet har bestått av Dora.

Styrelsemedlemmar har gått flera kurser under året, några i HSB Södertörns regi.

Kurserna har innehållsrika och ökat våra kunskaper i styrelsen.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 48 medlemslägenheter har under året 8 överlåtit.
1 hyreslägenhet har upplåtits som medlemslägenhet under året

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
48	lägenheter (bostadsrätt)	1946
14	lägenheter (hyresrätt)	507
3	lokaler (hyresrätt)	252

Förvaltning

Föreningens fastighetsskötsel har under året ombesörjts av HSB Södertörn. Den tekniska och den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Södertörn. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Kixon Stockholm AB.

Kostnaderna för föreningens förvaltning framgår av not 2.

Ekonomi

Resultat och ställning

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Resultat efter finansiella poster, tkr	278,8	241,4	-171,2	-408,1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	715,8	587,3	440,9	373,4
Vatten, kr/kvm	22,1	18,3	18,6	18,1
Elektricitet, kr/kvm	43,2	57,7	39,0	52,5
Värme, kr/kvm	115,6	142,0	120,1	109,0
Räntekostnad, kr/kvm	204,9	165,6	181,4	239,0
Fastighetslån, kr/kvm	8 825,8	5 022,6	4 528,7	4 528,7
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	215,3	75,3	0,0	140,6

Beräkningsgrund för nyckeltalen är fr.o.m. 2009 ändrad så att antal kvm baseras på aktuellt taxeringsbevis. Viss differens kan förekomma jämfört med tidigare år. I fastighetslånen/kvm ingår numera även kortfristig del.

Väsentliga händelser under året

Avlutad upphandling av stambyte. Stambytet har genomförts i fastigheten under året. Slutbesiktning kommer att äga rum under våren 2012.

Ombyggnad och underhåll.

BRF Apotekaren vid stambyte passar vi även på och fräschar upp huset på olika sätt. Vi målar om i allmänna utrymmena, trapphus markerar till anpassade miljö, i källarbygge en samlingslokal på k-2 där vi kan hålla stämmor, där till övernattningsrum, kök och tvättstugor är fräscht m.m.

Vi installerar närvarostyrd belysning i allmänna utrymmen, på vinden och källaren. Samtliga lampor är bytta till miljöanpassade.

Dessa utrymmen är meningen att boende skall ha möjlighet att nyttja.

HSB brf Apotekaren i Tumba
Org.nr. 769612-1511

Avgifter och hyror

Årsavgiften har höjts med 9 % från januari 2012. Både stora kostnader i samband med stambyte, utökad lån och generella kostnadsökningar hos våra leverantörer kräver ett högre avgiftsuttag.

Förväntad framtida utveckling

Det finns småsaker att åtgärda efter stambytet m.m. Föreningens ekonomi kommer ytterligare förbättras i och med avgiftshöjning under 2012.

Budget för år 2012

Styrelsen har genom en höjning med 9 % av avgifterna budgeterat för en balanserad budget.

Framtida underhåll

Underhållsplanen för föreningen kommer att revideras efter stambytet.



Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-514 448
Årets resultat	<u>278 806</u>
	-235 642

Styrelsen föreslår följande behandling av resultatet:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-66 267
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	200 000
Balanserat resultat	<u>-369 375</u>
	-235 642

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till 349 005 kronor.

Om redovisningsreglerna medgivit justeringar mot Fond för Yttre underhåll direkt i resultaträkningen, hade årets resultat uppgått till 145 073 kronor istället för det redovisade 278 806 kronor.

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

HSB:s Brf Apotekaren i Tumba

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 819 875	2 611 684
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 571 278	-1 558 132
Utfört underhåll		-66 267	0
Fastighetskatt		-107 096	-107 096
Avskrivningar	Not 3	-256 460	-258 272
Summa fastighetskostnader		<u>-2 001 101</u>	<u>-1 923 500</u>
Rörelseresultat		818 774	688 184
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 4	366	1 287
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-554 373	-448 081
Summa finansiella poster		<u>-554 007</u>	<u>-446 794</u>
Resultat efter finansiella poster		264 767	241 391
Inkomstskatt	Not 6	14 039	0
Årets resultat		278 806	241 391




HSB:s Brf Apotekaren i Tumba

Balansräkning		2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 7	18 406 336	18 609 733
Mark		5 569 120	5 569 120
Maskiner och inventarier	Not 8	78 770	92 768
Installationer	Not 9	305 207	344 272
Pågående nyanläggningar, stambyte	Not 10	16 466 482	6 717 289
		<u>40 825 914</u>	<u>31 333 181</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>40 825 914</u>	<u>31 333 181</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 035	0
Avräkningskonto HSB Södertörn		541 849	3 250 620
Övriga fordringar	Not 11	25 514	75 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	50 743	43 883
		<u>624 141</u>	<u>3 369 840</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>624 141</u>	<u>3 369 840</u>
Summa tillgångar		<u>41 450 055</u>	<u>34 703 021</u>




HSB:s Brf Apotekaren i Tumba

Balansräkning		2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		13 211 742	12 903 037
Upplåtelseavgifter		3 808 264	3 386 969
Underhållsfond		<u>215 272</u>	<u>75 272</u>
		17 235 278	16 365 278
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlade förlust		-514 448	-615 838
Årets resultat		<u>278 806</u>	<u>241 391</u>
		-235 642	-374 448
Summa eget kapital		<u>16 999 636</u>	<u>15 990 830</u>
Avsättningar och skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	23 250 000	12 250 000
Byggnadskreditiv	Not 15	<u>623 798</u>	<u>1 336 121</u>
		23 873 798	13 586 121
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		155 530	4 741 797
Övriga skulder	Not 16	139 188	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>281 903</u>	<u>384 272</u>
		576 621	5 126 070
Summa avsättningar och skulder		<u>24 450 419</u>	<u>18 712 191</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>41 450 055</u>	<u>34 703 021</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		27 250 000	27 250 000
<i>varav frigjorda</i>		0	0
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>




HSB:s Brf Apotekaren i Tumba**Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 30 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäker som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3%

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2011-01-01	2010-01-01
<u>Förtroendevalda</u>	2011-12-31	2010-12-31
Styrelsearvode, fast ersättning	53 500	57 240
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	24 770	51 716
Revisorsarvode	4 280	0
Övriga arvoden; valberedning	4 280	0
Löner och andra ersättningar	0	13 362
Sociala kostnader	25 692	36 371
	<u>112 522</u>	<u>158 689</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB:s Brf Apotekaren i Tumba

Noter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 755 796	1 440 705
Hyror	1 122 693	1 160 260
Övriga intäkter	-52 232	17 370
Hyresbortfall	-6 382	-6 651
	2 819 875	2 611 684
 Not 2 Drift		
Personalkostnader	112 522	158 689
Fastighetsskötsel, städ och snörenhållning	176 746	168 950
Reparationer	167 877	49 872
EI	116 762	156 121
Uppvärmning	312 628	384 205
Vatten	59 731	49 570
Sophämtning	87 353	85 871
Övriga driftskostnader skötsel	73 502	48 329
Förvaltningsarvoden	218 818	224 756
Avgälder	4 080	0
Övriga driftskostnader	241 260	231 770
	1 571 278	1 558 132
 Not 3 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	203 397	205 209
Maskiner och inventarier	13 998	13 998
Installationer	39 065	39 065
	256 460	258 272
 Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	130	65
Ränteintäkter skattekonto	236	2
Övriga ränteintäkter	0	1 220
	366	1 287
 Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	554 371	448 081
Räntekostnader kortfristiga skulder	2	0
	554 373	448 081
 Not 6 Inkomstskatt		
Omprövning skatt ränteintäkter 2007-2009 pga av ändrad inkomsttaxering	14 039	0
	14 039	0




HSB:s Brf Apotekaren i Tumba

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	19 206 858	19 206 858
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 206 858	19 206 858
Ingående ackumulerade avskrivningar	-597 125	-391 916
Årets avskrivningar	-203 397	-205 209
Utgående avskrivningar	-800 522	-597 125
Bokfört värde	18 406 336	18 609 733
Taxeringsvärden för år 2011 för fastighetsbeteck: Apotekaren 3 i Tumba		
Byggnad - bostäder	11 800 000	11 800 000
Byggnad - lokaler	3 337 000	3 337 000
	<u>15 137 000</u>	<u>15 137 000</u>
Mark - bostäder	4 599 000	4 599 000
Mark - lokaler	813 000	813 000
	<u>5 412 000</u>	<u>5 412 000</u>
Taxvärde totalt	20 549 000	20 549 000
Not 8 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	120 764	120 764
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 764	120 764
Ingående avskrivningar	-27 996	-13 998
Årets avskrivningar	-13 998	-13 998
Utgående avskrivningar	-41 994	-27 996
Bokfört värde	78 770	92 768
Not 9 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	390 648	36 563
Årets investeringar	0	354 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	390 648	390 648
Ingående avskrivningar	-46 377	-7 312
Årets avskrivningar	-39 065	-39 065
Utgående avskrivningar	-85 442	-46 377
Bokfört värde	305 207	344 272
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaff.värde; stambyte	6 717 289	16 823
Årets investering, pågående stambyte	9 749 193	6 700 466
Pågående nyanläggningar, stambyte	16 466 482	6 717 289




HSB:s Brf Apotekaren i Tumba

Noter	2011-12-31	2010-12-31			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	4 477	74 840			
Skattekonto	319	83			
Övriga fordringar; handkassan samt fordran HSB Södertörn	20 718	414			
	25 514	75 337			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalad fastighetsförsäkring	23 086	25 992			
Förutbetalad tomträttsavgäld	4 080	4 080			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	12 554	11 306			
Övriga förutbetalda kostnader; Snöberedskap, hissavtal, avtal störningsjouren	11 023	2 505			
	50 743	43 883			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 903 037	3 386 969	75 272	-615 838	241 391
Vinstdisp enl. stämmobeslut	308 705	421 295	140 000	101 391	-241 391
Årets resultat					278 806
Belopp vid årets slut	13 211 742	3 808 264	215 272	-514 447	278 806
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek A 2755777592		2,98%	2013-06-25	4 000 000	0
Swedbank Hypotek A 2755777600		4,99%	2012-09-25	4 000 000	0
Swedbank Hypotek A 2758314450		3,31%	2011-12-28	4 250 000	0
Swedbank Hypotek A 2851883245		3,36%	2014-09-25	4 000 000	0
Swedbank Hypotek A 2851883286		3,44%	2015-09-25	4 000 000	0
Swedbank Hypotek A 2851883294		3,61%	2016-09-26	3 000 000	0
				23 250 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					23 250 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					23 250 000
Not 15 Föreningen har ett beviljat byggnadskreditiv på 15 000 000 kronor hos Swedbank, från vilken föreningen under 2011 har lyft 11 623 798 kronor, samt slutplacerat som lån 11 000 000 kr.				623 798	1 336 121
Not 16 Övriga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	1
Moms				33 030	0
Skuld till HSB Södertörn				106 158	0
				139 188	1

HSB:s Brf Apotekaren i Tumba

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	115 252	52 306
Upplupen värme	0	56 159
Upplupet vatten	0	8 000
Beräknat arvode för revision	7 000	7 000
Förutbetalda hyror och avgifter	155 938	260 697
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 713	110
	281 903	384 272

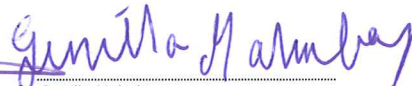
Huddinge, den 20/4 2012



Dora Cruz



Enrique Cruz



Gunilla Malmberg




Per-Anders Lindgren




David Hedvall

Vår revisionsberättelse har 2012-04-20 avgivits beträffande denna årsredovisning.



Marja Salohalme
Av stämman vald revisor



Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Bernadette Larsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Apotekaren i Tumba

Organisationsnummer 769612-1511

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB:s Brf Apotekaren i Tumba 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 2011-12-31 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 HSB:s Brf Apotekaren i Tumba för 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.

Huddinge 20/4 2012

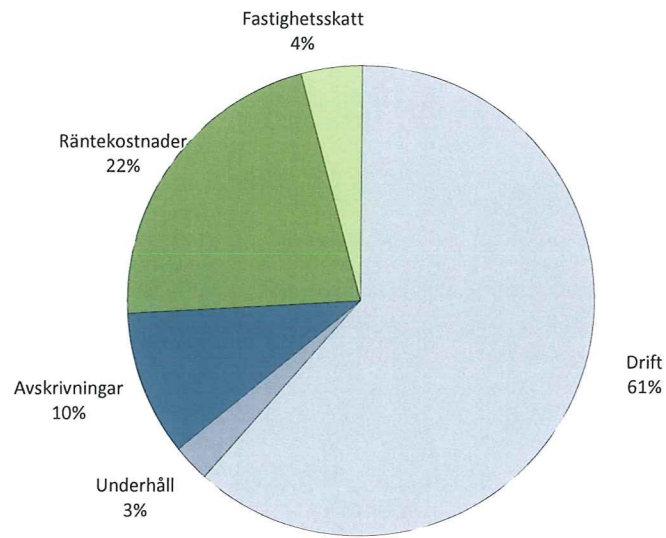
Marja Sälöhalme

Marja Sälöhalme



Bernadette Larsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund
utbedd revisör

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

