



ÅRSREDOVISNING
2011
HSB Brf Arenberga

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Arenberga i Märsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01—2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Sätuna 3:186 och Sätuna 3:187 som byggdes år 1962.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 228 lägenheter har under året 25 överlåtits till ett genomsnittspris av 16.163 kr/kvm.

På fastigheterna finns 6 bostadshus med tillsammans 25 trapphus med adresserna Sätunavägen 8 A-C, 10 A-C, 12 A-D, 14 A-E, 16 A-F, 18 A-D.

Lägenheter: 228, 13.421 kvm

Lokaler och förråd: 27

Varmgarage: 39

Kallgarage: 42

Motorvärmplatser: 20 samt 3 husvagnsplatser

Därutöver ett antal avgiftsbelagda (parkeringsautomat) parkeringsplatser där medlemmar med parkeringstillstånd står gratis.

Taxeringsvärdet är 95.473 kkr, varav byggnadsvärdet är 69.473 kkr och markvärdet 26.000 kkr.

Övriga kommentarer

- I föreningen finns bastu och relaxavdelning.
- Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband.
- Brf Arenberga är delfinansiär i en gemensamhetslokal på Stationsgatan 4 (intill HSB-kontoret) som är iordningställd för medlemmar i Brf Arenberga, Dragonen, Husaren, Stinsen och HSB Arlanda.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 29 mars 2011. På stämman deltog 21 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 278 medlemmar varav HSB Arlanda är en medlem.

Styrelse samt suppleanter

Ordinarie

Sven-Erik Lindgren	ordförande
Elsy Ohlsson	vice ordförande
Karin Hübner	sekreterare
Göte Silver	ledamot
Ulrik Wallström	HSB Arlandas representant

Suppleanter

Lena Malmgren	vice sekreterare
Janis Bilands	organisatör för fritids- och studieverksamheten
Mohsin Kabir	
Bo Wiberg	HSB Arlandas representant

I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Sven-Erik Lindgren, Karin Hübner och suppleanterna Janis Bilands och Mohsin Kabir.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sven-Erik Lindgren, Elsy Ohlsson, Karin Hübner och Bo Albrektsson, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Bengt Berglund med Margareta Alm som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Representanter vid HSB Arlandas föreningsstämma

Föreningens representanter vid HSB:s stämma har varit Sven-Erik Lindgren och Elsy Ohlsson med Lena Malmgren och Karin Hübner som ersättare.

Valberedning

Valberedning har varit Mary-Ann Grewe, sammankallande och Åke Malmgren.

Fritidskommitté

Fritidskommittén har bestått av Lena Malmgren.

Arvoden och ersättning till förtroendevalda

På föreningsstämman beslutades att fast arvode skall utgå till styrelsen med 21.000 kr och revisorerna med 3.000 kr. Sammanträdesersättning utbetalas enligt kommunens normer. Ersättningen är 450 kr den första timmen och därefter 150 kr per timme, dock längst för 3 timmar. Detta skall tillämpas med tillägg att suppleanter likställs med ordinarie ledamöter. Faktisk förlorad arbetstjänst har ersatts.

Förvaltning

HSB Arlanda har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med Brf Arenberga. Bo Wiberg har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

Klimatavtal

Föreningen har under 2009 undertecknat HSB Klimatavtal för bostadsrättsföreningar. Genom avtalet förbinder sig bostadsrättsföreningen att följa målen om utsläpp av koldioxidekvivalenter och övriga åtaganden som anges i HSB Klimatavtal.

Övrigt

Parkeringsautomater har gemensamt införts för Sätunaområdet av Brf Husaren, Dragonen och Arenberga. Parkeringsautomaterna används av besökande till föreningarna. Medlemmarna i de tre nämnda föreningarna har möjlighet att få ut ett parkeringstillstånd, vilket administreras av HSB-kontoret.

HSB Arlanda är sedan 2003 medfinansierad till en bilburen trygghetsvaktarresurs i Sigtuna kommun. Brf Arenberga har därmed tillgång till denna resurs. Trygghetsvaktarna ska arbeta problemorienterat för att skapa ökad trygghet och säkerhet.

Ekonomi**Resultat och ställning**

	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning kkr	7 427	7 085	6 818	6 503	6 512
Rörelseresultat kkr	-3 841	1 696	1 534	1 592	710
Res. efter finansiella poster och skatt kkr	-3 663	1 801	1 585	1 631	696
Balansomslutning kkr	9 149	12 228	10 169	9 115	7 544
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	544	518	498	474	474
Fond för yttre underhåll, kkr	8 500	6 700	5 200	3 600	2 900

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Årets underhåll 2011

- Nya brandvarnare i samtliga lägenheter.
- Nya moderna rökluckor.
- Nya vattenrör på Sätunavägen 18 och Sätunavägen 12 C-D.
- Påbörjat renovering/relining av avloppsstammar på Sätunavägen 8 och 10.
- Myndighetsbesiktning av skyddsrummen har gjorts och anmärkningar har åtgärdats.
- Två tvättmaskiner har bytts ut på Sätunavägen 16.

Aktiviteter 2011

- Utflykt på Göta Kanal den 4 och 11 juni tillsammans med föreningarna Arenberga, Dragonen, Stinsen och Enen.

Avgifter och hyror

Månadsavgifterna höjdes den 1 januari 2012 med 5 % till i genomsnitt 571 kr/kvm och år.

Samtidigt höjdes hyromna för garage och p-platser med 25 kr/mån.

Månadsavgifterna höjdes även den 1 januari 2011 med 5 %.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2012

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster och skatter på + 59 kkr. I budgeten inryms periodiskt underhåll och underhållsfondering enligt uppdaterad underhållsplan.

Framtida underhåll 2012

- Fortsatt renovering av avloppsstammar.
- Fortsatt byte av vattenrör.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond (balanserat resultat)	217 356,20
Årets resultat	-3 662 862,73
	-3 445 506,53

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag från fond för yttre underhåll	-3 700 000,00
Dispositionsfond (balanserat resultat)	254 493,47
	-3 445 506,53

Avsättning till eller uttag ur yttre underhållsfond sker genom resultatdisposition och inte i resultaträkningen. Årets uttag sker alltså genom föreslagen resultatdisposition.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Resultaträkning (kr)		2011-01-01	2010-01-01
		2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	7 427 056,61	7 085 382,49
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 2	-4 214 421,19	-4 199 840,58
Underhåll	Not 3	-6 511 957,50	-653 712,00
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-311 586,00	-305 886,00
Avskrivningar	Not 4	-229 640,00	-229 640,00
Summa fastighetskostnader		-11 267 604,69	-5 389 078,58
Rörelseresultat		-3 840 548,08	1 696 303,91
Ränteintäkter och liknande resultatposter		145 959,35	91 357,56
Resultat före skatt		-3 694 588,73	1 787 661,47
Inkomstskatt		31 726,00	13 311,00
Årets resultat		-3 662 862,73	1 800 972,47

P

Balansräkning (kr)	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	Not 5	
Byggnader	2 773 562,00	2 969 202,00
Ombyggnader	1 496 000,00	1 530 000,00
Mark	1 250 000,00	1 250 000,00
Summa	5 519 562,00	5 749 202,00
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Andelar i HSB Arlanda	113 500,00	113 500,00
Summa anläggningstillgångar	5 633 062,00	5 862 702,00
Omsättningstillgångar		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Avräkningskonto HSB	472 734,11	2 951 281,37
Avgifts- och hyresfordringar	3 033,00	1 891,00
Skattekonto	27 093,00	12 202,00
Övriga fordringar	863,00	0,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	Not 6	
Summa	757 375,11	3 236 546,37
<u>Kassa och bank</u>		
Bankkonto, Resurs Bank	2 758 959,77	3 128 452,42
Summa omsättningstillgångar	3 516 334,88	6 364 998,79
SUMMA TILLGÅNGAR	9 149 396,88	12 227 700,79
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatser	Not 7	
Fond för yttre underhåll	8 500 000,00	6 700 000,00
<u>Fritt eget kapital</u>	Not 7	
Dispositionsfond	217 356,20	216 383,73
Årets resultat	-3 662 862,73	1 800 972,47
Summa eget kapital	5 987 473,47	9 650 336,20
<u>Övriga skulder</u>		
Förutbetalda avgifter och hyror	690 854,00	637 405,00
Skatteskulder	18 018,00	12 318,00
Fond för inre underhåll	Not 8	
Leverantörsskulder	Not 9	
Upplupna kostnader	Not 10	
Summa	3 161 923,41	2 577 364,59
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	9 149 396,88	12 227 700,79
<u>Ställda säkerheter för skulder</u>		
till kreditinstitut	0,00	0,00
<u>Ansvarsförbindelser</u>	Inga	Inga

Noter**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

Byggnader

Avskrivningar sker med 2 % av byggnadskostnaden.

Ombyggnader

Avskrivning sker enligt raka avskrivningsplaner som sträcker sig över 10-20 år beroende på åtgärd och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition där föreningens underhållsplan är vägledande.

Skulder

Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges i not.

Övrigt

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

Inkomstskatt

Schablonbeskattningen upphörde 2007. Genom en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är föreningen befriad från inkomstskatt på ränteintäkter som är hänförliga till fastigheterna.

Anställda

Föreningen har inga anställda

Not 1

Nettoomsättning	2011	2010
Årsavgifter bostäder	7 299 360,00	6 951 648,00
Hyror lokaler och förråd	34 316,00	34 316,00
Hyror garage	273 060,00	273 060,00
Hyror P-platser	25 800,00	25 800,00
Övriga intäkter	13 544,61	19 778,99
Brutto	7 646 080,61	7 304 602,99
Avsättning till fond för inre underhåll	-214 733,00	-214 732,50
Hyresbortfall lokaler o förråd, p-platser	-4 291,00	-4 488,00
Summa	7 427 056,61	7 085 382,49

Noter**Not 2**

Drift	2011	2010
Försäkringar	116 875,00	94 452,00
Förvaltningsarvoden	397 332,00	394 116,00
Revision, extern	16 266,00	14 913,00
Arvoden förtroendevalda *)	57 150,00	44 160,00
Arbetsgivaravgifter	10 292,00	7 389,00
Renhållning	278 789,00	283 444,00
Fastighetsskötsel	893 230,00	866 560,00
Uppvärmning	1 480 695,00	1 534 498,00
Vatten	315 557,00	308 575,00
El	377 362,19	386 070,08
Föreningsavgifter	61 000,00	61 000,00
Fritidsverksamhet, studier, lokaler	48 853,00	49 828,50
Kabel-TV	140 455,00	135 978,00
Diverse kostnader	20 565,00	18 857,00
Summa	4 214 421,19	4 199 840,58

***) Arvoden förtroendevalda**

<i>Styrelsearvode, fast</i>	21 000,00	21 000,00
<i>Sammanträdesersättning</i>	28 350,00	17 280,00
<i>HSB-representant</i>	4 800,00	2 880,00
<i>Revisionsarvode</i>	3 000,00	3 000,00
	57 150,00	44 160,00

Not 3**Underhåll**

Underhåll, löpande	401 595,00	268 303,00
Underhåll, periodiskt	6 110 362,50	513 636,00
Summa	6 511 957,50	781 939,00

Not 4**Avskrivningar**

Byggnader	195 640,00	195 640,00
Ombyggnader	34 000,00	34 000,00
Summa	229 640,00	229 640,00

Not 5**Materiella anläggningstillgångar**

Föreningen äger fastigheterna Sätuna 3:186 o 3:187 i Märsta

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 782 000,00	9 782 000,00
Ombyggnad fasader	10 797 571,00	10 797 571,00
Mark	1 250 000,00	1 250 000,00
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 829 571,00	21 829 571,00
Ingående avskrivningar byggnader	6 812 798,00	6 617 158,00
Ingående avskrivningar ombyggnader	9 267 571,00	9 233 571,00
Årets avskrivningar byggnader	195 640,00	195 640,00
Årets avskrivningar ombyggnader	34 000,00	34 000,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	16 310 009,00	16 080 369,00
Utgående restvärde	5 519 562,00	5 749 202,00

P

Noter	2011	2010
Bokförda värden byggnader	2 773 562,00	2 969 202,00
Bokförda värden ombyggnader	1 496 000,00	1 530 000,00
Bokförda värden mark	1 250 000,00	1 250 000,00
Taxeringsvärde		
Bostäder, byggnader	68 000 000	68 000 000
Bostäder, mark	26 000 000	26 000 000
	94 000 000	94 000 000
Lokaler, byggnader	1 473 000	1 473 000
Summa	95 473 000	95 473 000

Not 6**Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter**

Medlemsel 4:e kv	89 540,00	111 780,00
Försäkringspremie	109 842,00	106 541,00
Kabel-TV, första kvartalet	35 764,00	34 345,00
Metrima, första kvartalet	18 506,00	18 506,00
Summa	253 652,00	271 172,00

Not 7**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Underhålls-fond	Disp.fond (Bal. resultat)	Årets resultat
Ingående kapital	932 980	6 700 000	216 383,73	1 800 972,47
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		1 800 000	972,47	-1 800 972,47
Årets resultat				-3 662 862,73
Belopp vid årets slut	932 980	8 500 000	217 356,20	-3 662 862,73

Not 8**Fond för inre underhåll**

	2011	2010
Årets avsättning	214 733,00	214 732,50
Uttag under året	-146 616,00	-182 171,50
Förändring	68 117,00	32 561,00

Not 9**Leverantörsskulder**

Fortum Värme, nov	143 650,00	172 206,00
Sandströms Elfirma	0,00	22 325,00
Sigtuna kommun, VA-avgifter	83 345,00	0,00
Vattenfall	26 011,56	25 109,64
Karby VVS	265 597,00	0,00
Götalands Relining	45 758,00	0,00
Röranalys	0,00	50 625,00
Övriga leverantörsskulder	22 491,00	31 472,00
Summa	586 852,56	301 737,64

P

Noter**Not 10**

Upplupna kostnader	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fortum Värme, dec	159 029,00	235 744,00
Kraft & Kultur	119 244,00	140 389,00
Vattenfall	27 189,85	26 627,95
Inflexor	300 000,00	0,00
Försäkringsskada, självrisk	0,00	42 400,00
" " revisionskostnader BoRevision	15 703,00	15 000,00
" " kostnader för julgranar	10 000,00	9 500,00
Övriga upplupna kostnader	16 682,00	6 009,00
Summa	647 847,85	475 669,95

Märsta 2012-02-07



Sven-Erik Lindgren



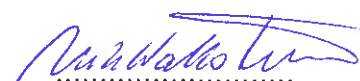
Elsy Ohlsson



Karin Hübner

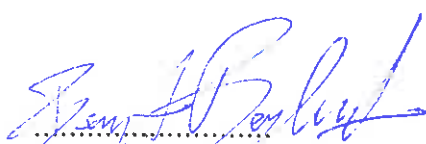


Göte Silver



Ulrik Wallström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2012-02-10


Bengt Berglund
Av föreningen vald revisor

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Arenberga i Märsta
Organisationsnummer 714800-0057

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Arenberga 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 resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Arenberga 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 disponerar (behandlar), resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Märsta den 10 februari 2012

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
(Av HSB Riksförbund förordnad revisor)

Bengt Berglund
Föreningsvald revisor