

Brf Prästhagen
Tellusgränd 1
194 43 Upplands Väsby



Årsredovisning

för

Brf Prästhagen

716422-0449

Räkenskapsåret

2011

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	6
Noter	7

Cid

Alazar
DL
1

Styrelsen för Brf Prästhagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Brf Prästhagen äger fastigheten Njursta 1:95. Föreningen upplåter 156 bostadslägenheter, varav 102 radhus, med bostadsrätt. Den sammanlagda bostadsarean är cirka 12 196 kvm. Föreningens adress är Tellusgränd 1, 194 43 Upplands Väsby.

Styrelse och revisor:

Styrelsen har hållit 10 protokollförda styrelsemöten och har sedan den föregående ordinarie föreningsstämman den 26/4 2011 haft följande sammansättning:

Tomas Tungel	ordförande
Daniel Hedenström	vice ordförande
Ulrika Öberg	sekreterare
Lukas Ringqvist	ledamot
Alazar Ghirmason	ledamot
Gun Larsson	suppleant
Jorge Quinteros	suppleant
Hans Ohlsson	suppleant
Robert Apelgren	suppleant
Stefan Isaksson	suppleant
Joanna Bryant	suppleant

Föreningens auktoriserade revisor är Anita Deurell, Revaco Revision AB, Stockholm. Föreningens interna revisor är Carina Fernström och revisorsuppleant är Gunilla Hellenius.

Valberedning:

Gunilla Hellenius och Barry Wilhelsson har utgjort valberedningen.

Förvaltning:

Ekonomisk förvaltning ombesörjs av Brolin Ombildning & Förvaltning AB sedan 2005.

Fastighetsförvaltning och teknisk förvaltning sköts av HSB Norra Stor-Stockholm sedan 2006.

Arvoden och löner:

Utöver styrelsearvode har mindre arvoden utbetalats till internrevisor samt till vissa medlemmar som har utfört arbete på bostadsrättsföreningens vägnar (gräsklippning). Konsultationskostnader utgörs av projektledning vid större byggnadsarbeten eller analyser av försäkringsärenden.

Överlåtelse:

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits.

Fastighetsförsäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad Trygg-Hansa. Föreningen har även ett kollektivt bostadsrättsskydd genom Trygg-Hansa.

Underhåll och reparationer:

Ett antal värmepannor har bytts ut alternativt reparerats. Föreningen har anlagt en MC-parkering.

Soprummen har målats om. Lekplatserna har besiktigats och underhållits. Fasaderna på

soprum/tvättstugor har setts över. Fasadvätt har utförts. Trapppräcken har renoverats på Merkurigränd.

Gaw

Alaza
DL
100

Under året har styrelsen arrangerat två städdagar, vår och höst, med gott resultat.

Investeringar:

Inga större investeringar har gjorts under året.

Placeringar och lån:

Föreningen anlitar bankinstituten Handelsbanken och Swedbank för lån, konton och placeringar. Föreningen har vid verksamhetsårets slut 100 MKR i lån fördelat över 5 lån. Under året placerades 2 av föreningens lån om, och ett tredje minskades amorteringstakten på. Överlikviditet reserverad för framtida underhållsarbeten placeras i räntebärande säkra placeringar - exempelvis bankcertifikat. Styrelsen arbetar kontinuerligt med en långsiktig strategi för stabil likviditet och balans i föreningens ekonomi.

Årsavgifter:

Styrelsen beslutade att sänka årsavgifterna för år 2012 med 3 %, dessförinnan har de varit oförändrade sedan 2003.

Kommande uppdrag

Under våren 2012 kommer bullervallsplanket samt planken vid parkeringsplatserna att ses över. Antalet besöksparkeringsplatser ska ökas. I september ska ett av föreningens större lån att läggas om.

Årets resultat:

Årets redovisade resultat är 1 244 452 kronor.

Resultatet har efter Bokföringsnämndens rekommendation inte påverkats av avsättningen till föreningens underhållsfond (yttre fond) samt vatten och värmefond (inre fond), men skall täcka dessa avsättningar för att inte urholka det balanserade resultatet.

Under året har 426 000 kronor ianspråktagits netto, avseende reparationer samt byte av värmepannor (not 18).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 074 090
årets vinst	1 244 452
	10 318 542

disponeras så att	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	433 571
i ny räkning överföres	9 884 971
	10 318 542

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Gaw

Wls Alvar
[Signature]
[Signature]
[Signature]

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Rörelsens intäkter	1	10 704 643	10 699 941
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel	2	-445 382	-371 094
Reparationer	3	-186 229	-133 044
Underhåll	4	-785 842	-521 564
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 187 119	-1 198 407
Övriga driftskostnader	6	-299 377	-307 859
Fastighetsskatt	7	-718 488	-717 138
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-223 251	-200 466
Styrelsekostnader	9	-125 324	-201 038
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10	-1 476 664	-1 505 418
Rörelseresultat		5 256 967	5 543 913
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	75 638	17 998
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-4 088 153	-3 941 015
Resultat efter finansiella poster		1 244 452	1 620 896
Resultat före skatt		1 244 452	1 620 896
Årets resultat		1 244 452	1 620 896

Jan

Alara
[Handwritten signature]

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	13	132 786 555	134 231 555
Inventarier, verktyg och installationer	14	126 656	106 196
		132 913 211	134 337 751
Summa anläggningstillgångar		132 913 211	134 337 751
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	15	69 789	33 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	82 418	71 802
		152 207	104 822
<i>Kassa och bank</i>	17	4 817 570	4 461 714
Summa omsättningstillgångar		4 969 777	4 566 536
SUMMA TILLGÅNGAR		137 882 988	138 904 287

Qch

Alarai
DL
AM
...

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		20 980 055	20 980 055
Föreningens reparationsfond		433 571	0
		21 413 626	20 980 055
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Fond för vatten och värme		3 158 880	3 298 880
Balanserad vinst eller förlust		9 074 090	7 746 766
Årets resultat		1 244 452	1 620 896
		13 477 422	12 666 542
Summa eget kapital		34 891 048	33 646 597
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	100 304 697	102 504 854
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	20	96 090	265 659
Skatteskulder	21	1 435 626	1 431 756
Övriga kortfristiga skulder	22	3 108	2 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 152 419	1 052 750
Summa kortfristiga skulder		2 687 243	2 752 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 882 988	138 904 287
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		136 346 000	136 346 000
		136 346 000	136 346 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



 Alazar

Tilläggsupplysningar

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Tillgångar, avsättningar och skuldebrev har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader: Avskrivning på byggnad görs enligt fastställd, rak avskrivningsplan över 100 år.

Mark: Ingen avskrivning

Maskiner: 10 % per år

Inventarier: 20 % per år

Avsättning till föreningens reparationsfond görs för kostnader enligt föreningens underhållsplan med 0,3 % byggnadens anskaffningsvärde. Avsättningen för vatten- och värmefonden görs årligt med minst 0,1 % byggnadens anskaffningsvärde. För närvarande avsätts cirka 0,2 %.

ger

Alvarez
[Handwritten signatures]

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2011	2010
Rörelseintäkter		
Årsavgifter	-10 541 198	-10 541 230
Kabel-TV intäkter	-131 040	-130 970
Intäkter överlåtelse/pant	-22 410	-21 246
Debiterad indrivning	-3 350	-6 150
Öresutjämning	-251	-244
Övriga intäkter	-6 395	-100
	-10 704 644	-10 699 940

Not 2 Fastighetsskötsel

	2011	2010
Fastighetsskötsel, entrep	289 221	263 532
Fastighetsskötsel enligt beställning	83 796	43 697
Jourutryckning	12 705	16 007
Fastighetssk gård enligt beställning	0	0
Städning enligt beställning	26 490	26 126
Gård	20 013	6 350
Förbrukningsmateriel	13 158	15 382
	445 383	371 094

Not 3 Reparationer

	2011	2010
Lås	7 781	0
Tvättstuga	25 024	31 114
Soprum	0	6 919
VVS	60 962	68 772
Ventilation	10 569	8 078
Elinstallationer	24 569	11 058
Tak	9 761	7 103
Fasad	10 100	0
Fönster	21 070	0
Försäkringsskador	16 393	0
	186 229	133 044

Jan

Atena
DL
AP

Not 4 Underhåll

	2011	2010
Lägenhet	20 000	0
Tvättstuga	5 876	0
Soprum	32 813	0
VVS	426 251	318 300
Elinstallation	9 788	0
Tak	0	40 662
Fasad	37 500	60 850
Mark	72 500	0
Gård	181 114	101 751
	785 842	521 563

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2011	2010
Elkostnad	266 110	327 201
Vattenkostnader	563 335	586 296
Sophämtning	159 719	160 781
Grovsopor	30 932	14 338
Snöröjning	167 024	109 791
	1 187 120	1 198 407

Not 6 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Fastighetsförsäkring	173 627	170 223
Kabel-TV	118 378	116 436
Självrisk	7 372	21 200
	299 377	307 859

Not 7 Fastighetsskatt

	2011	2010
Fastighetsskatt	718 488	717 138
	718 488	717 138

Jellw

Alarzen
[Handwritten signatures]
18.

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Revisionsarvode - extern	14 406	14 812
Medlems-/styrelsemöten	9 110	24 697
Arvode förv avtal	160 532	116 250
Administration	34 232	26 573
Korttidsinventarier	0	3 395
Föreningsavgifter	4 971	9 457
	223 251	195 184

Not 9 Styrelsekostnader

	2011	2010
Lön - fastighetsskötsel	5 062	64 875
Revisionsarvode - intern	1 500	1 500
Styrelsearvode	88 800	86 600
Arbetsgivaravgifter	29 962	48 063
	125 324	201 038

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2011	2010
Avskrivning byggnader	1 445 000	1 445 000
Avskrivning inventarier	31 664	60 418
	1 476 664	1 505 418

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	-56 465	-11 314
Ränteint från kortfristig placering	-12 386	0
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	-6 200	-6 679
Skatteränta - ej skattepl	-588	-5
	-75 639	-17 998

Jan



Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Låneräntor - långfristiga	4 079 015	3 935 574
Kostnadsräntor skattekonto	9 138	5 441
	4 088 153	3 941 015

Not 13 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 003 555	161 003 555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 003 555	161 003 555
Ingående avskrivningar	-26 772 000	-25 327 000
Årets avskrivningar	-1 445 000	-1 445 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 217 000	-26 772 000
Utgående redovisat värde	132 786 555	134 231 555
Taxeringsvärden byggnader	62 844 000	62 844 000
Taxeringsvärden mark	63 080 000	63 080 000
	125 924 000	125 924 000
Bokfört värde byggnader	116 306 555	117 751 555
Bokfört värde mark	16 480 000	16 480 000
	132 786 555	134 231 555

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 116 778	1 116 778
Inköp	52 125	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 168 903	1 116 778
Ingående avskrivningar	-1 010 582	-950 164
Årets avskrivningar	-31 664	-60 418
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 042 246	-1 010 582
Utgående redovisat värde	126 657	106 196

Joh

Alarar
JH
DA
100

Not 15 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning skatter och avgifter	21 324	14 055
Övriga kortfristiga fordringar	48 465	18 965
	69 789	33 020

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda kostnader	82 418	71 802
	82 418	71 802

Not 17 Kassa och bank

	2011-12-31	2010-12-31
Handkassa	5 568	5 568
Postgiro	83 277	84 527
SHB 324 528 302	2 701 915	4 369 191
SHB 231 334 222	2 303	2 303
Swedbank 8327-993804024-4	2 024 506	124
	4 817 569	4 461 713

Not 18 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Fond för vatten och värme	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 980 055	0	3 298 880	7 746 766	1 620 896
Årets tillskjutna medel		433 571	286 000	-719 571	
Årets ianspråktaga medel			-426 000	426 000	
Disposition av föregående års resultat:				1 620 896	-1 620 896
Årets resultat					1 244 452
Belopp vid årets utgång	20 980 055	433 571	3 158 880	9 074 091	1 244 452

gaw

Alar
[Handwritten signatures]

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2011-12-31	Lånebelopp 2010-12-31
Stadshypotek 73845	4,83	2012-09-01	38 130 795	38 964 255
Stadshypotek 350195	2,87	2013-06-30	8 346 040	8 797 176
Stadshypotek 481089	2,94	2013-09-30	16 140 362	16 305 923
Swedbank 2752611174	Rörlig	3 månader	35 687 500	36 437 500
Swedbank 2752611638	Rörlig	3 månader	2 000 000	2 000 000
			100 304 697	102 504 854

Under året har amortering på lånen gjorts med cirka 2,2 miljoner kronor och denna beräknas uppgå till samma belopp även nästkommande år. Om fem år beräknas de sammanlagda skulderna till kreditinstitut vara cirka 89,3 miljoner kronor.

Not 20 Leverantörsskulder

	2011-12-31	2010-12-31
Leverantörsskulder	-96 090	-265 659
	-96 090	-265 659

Not 21 Skatteskulder

	2011-12-31	2010-12-31
Skatteskulder	-718 488	-717 138
Kvarstående skatt	-717 138	-714 618
	-1 435 626	-1 431 756

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Betald källskatt	-1 518	-1 305
Avräkning sociala avgifter	-1 590	-1 366
	-3 108	-2 671

Jen

Atarar
Jen
in

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Övriga upplupna kostnader	-165 458	-247 709
Upplupna räntekostnader	-266 652	-202 000
Förutbetalda avgifter och	-720 295	-603 041
Restbelopp avgifter och hyror	-14	0
	-1 152 419	-1 052 750

Qaw

Alan
[Handwritten signatures]

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

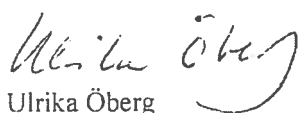
Stockholm den 1 april 2012



Tomas Tungel



Daniel Hedenström



Ulrika Öberg

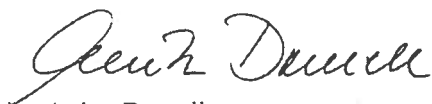


Lukas Ringqvist

Alazar Ghirmason



Vår revisionsberättelse har lämnats 2 april 2012



Anita Deurell
Auktoriserad revisor



Carina Fernström
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Prästhagen

org.nr. 716422-0449

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Prästhagen räkenskapsåret 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.

Revisorns 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 räkenskapsåret 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 bostadsrättslagen.

Revisorns 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 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 april 2012



Anita Deurell

Auktoriserad revisor



Carina Fernström