Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
HSB:s Brf Mäster Simon 256

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 Majhill 8 mfl. Föreningens andel är 35 procent. Samfälligheten förvaltar 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 fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

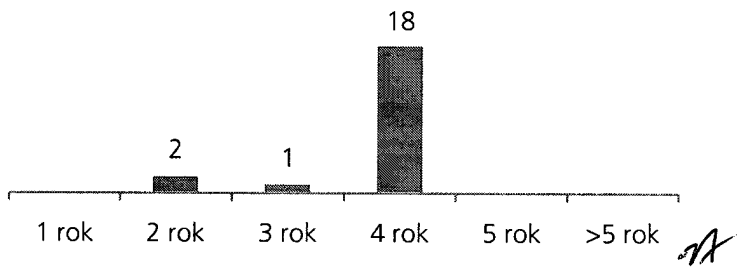
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

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

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 910 kvadratmeter, varav 1 869 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 41 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 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 nov 2012.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av värmeväxlare	2012 - 2013	Görs inom samfälligheten
Hissrenovering	2012	Galoppvägen 2
Vissa målningsarbeten i gemensamma utrymmen		Ny golvmatta samt ommålning på nedre plan/tvättstuga på Galoppvägen 2

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissrenovering	2015	Enlöpingsvägen 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 3 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	Avflyttad
Gun Ingela Bäckström	Ledamot	
Norbert Waldemar Andersson	Ledamot	Avflyttad
Tomas Hansson	Ledamot HSB reprensentant	
Mats Erik Sjöberg	Suppleant	
Lars-Åke Valter Engström	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Gun Ingela Bäckström, Lars-Åke Valter Engström, Norbert Waldemar Andersson, Björn Sven Kåge Jonsson och Ulrika Ingrid Elisabet Bjurström

Styrelsen har under året avhållit 10 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	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-21.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:
Hissen på Galoppvägen 2 har grundrenoverats till en kostnad av ca. 450 000kr.

Inom samfälligheten har renovering av värmeväxlare påbörjats under året, slutbesiktning sker under våren 2013 . Kostnaden är beräknad till 1,2 MSEK varav föreningen står för 35%.

Föreningen finansierar dessa stora investeringar på närmare 900 000 kr utan att behöva ta nya lån eller höja avgiften. Detta tack vare att man under åren som gått försökt arbeta långsiktigt med ekonomin och kontinuerligt gjort avsättningar till underhållsfonden.

Styrelsens ambition är att försöka fortsätta på den linjen och hoppas att alla medlemmar i föreningen hjälper till i arbetet med att hålla kostnaderna nere.

En större lägenhetssyn har genomförts under året där man tittat på varje lägenhets status när det gäller underhåll och VVS. Uppföljning kommer att ske under våren 2013.

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

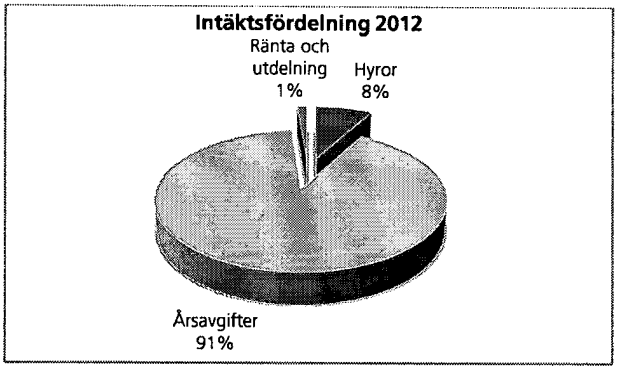
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
Renovering av fjärrvärmeväxlare som påbörjats under 2012 skall slutföras och uppföljning av 2012 års inre underhållssyn av alla lägenheter skall följas upp och slutföras.

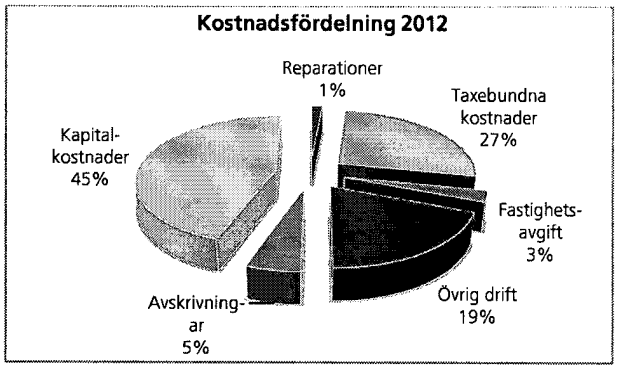
Övrig information
Stabil ekonomi då medlemmarna under åren själva bidragit med t ex trappstädning, löpande trädgårdsskötsel, gårdsstädning och iakttagit aktsamhet om föreningens hus och inventarier. All teknisk förvaltning och vissa reparationer har utförts av styrelsen, insatserna bidrar till en besparing på i snitt ca 1 000 kr/mån per lägenhet.

Tack vare dessa insatser kan föreningen nu finansiera de stora investeringar som gjorts/påbörjats under 2012 på närmare 900 000 kr utan att behöva ta nya lån.

Föreningens ekonomi
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2012 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2015.

Fördelning intäkter och kostnader:





Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 869 kvm bostäder och 41 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	717	717	771	707
Hyror/kvm hyresrättsyta	2 033	1 755	1 838	1 825
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 428	7 547	7 656	7 705
Elkostnad/kvm totalyta	23	24	25	25
Värmekostnad/kvm totalyta	118	108	128	90
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	4	17	16
Kapitalkostnader/kvm totalyta	281	290	290	302

Skatter och avgifter
För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-211 898
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	893 525
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-33 381
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	**648246**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:	
att i ny räkning överförs	**648 246**

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

RESULTATRÄKNING **1 JANUARI - 31 DECEMBER**		**2012**	**2011**
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 453 612	1 442 229
Övriga rörelseintäkter		2 504	0
		1 456 116	**1 442 229**
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-78 962	-40 636
Reparationer		-17 696	-16 223
Periodiskt underhåll		-456 250	-54 250
Taxebundna kostnader		-319 989	-281 959
Övriga driftskostnader		-56 693	-97 734
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-32 975	-31 652
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-91 771	-91 786
Personalkostnader		-32 537	-22 129
Avskrivningar		-63 729	-62 174
		-1 150 601	**-698 544**
RÖRELSERESULTAT		**305 515**	**743 685**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		19 530	23 776
Räntekostnader		-536 943	-554 846
		-517 413	**-531 070**
ÅRETS RESULTAT		**-211 898**	**212 616**

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	17 673 279	17 737 008
		17 673 279	**17 737 008**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
Insats HSB		500	500
		3 300	**3 300**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**17 676 579**	**17 740 308**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		42 298	43 621
Övriga fordringar		1 196	914
Förutbetalda kostnader	Not 4	19 618	23 120
Upplupna intäkter		5 057	12 371
		68 169	**80 026**
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		1 102 274	1 084 534
SBC klientmedel i SHB		173 311	589 743
		1 275 585	**1 674 277**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 343 754**	**1 754 303**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 020 333**	**19 494 611**

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
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	1 224 057	1 011 441
		4 127 064	**3 914 448**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		860 144	860 144
Årets resultat		-211 898	212 616
		648 246	**1 072 760**
SUMMA EGET KAPITAL		**4 775 310**	**4 987 208**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	13 659 757	13 900 387
		13 659 757	**13 900 387**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	222 420	204 750
Leverantörsskulder		84 385	49 548
Övriga kortfristiga skulder		10 500	20 729
Upplupna kostnader	Not 8	166 422	206 811
Förutbetalda avgifter och hyror		101 539	125 178
		554 603	**607 016**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**19 020 333**	**19 494 611**
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.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Enligt plan	Enligt 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	**2012**	**2011**
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 339 721	1 339 752
Hyresintäkter	113 891	102 477
	1 453 612	**1 442 229**

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	2 012	2 012
Fastighetsskötsel enl beställn	32 422	0
Snöröjning/sandning	12 710	9 467
Städning entreprenad	8 459	10 125
Sotning	4 273	0
Hissbesiktning	6 974	2 253
Bevakning	4 436	6 588
Gård	1 251	5 137
Serviceavtal	5 039	3 734
Förbrukningsmateriel	1 386	1 320
	78 962	**40 636**
Reparationer		
Tvättstuga	6 826	8 231
Lås	1 742	4 653
VVS	0	2 026
Elinstallationer	0	1 313
Hiss	6 784	0
Mark/gård/utemiljö	2 344	0
	17 696	**16 223**
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	0	29 250
Hiss	456 250	25 000
	456 250	**54 250**

Taxebundna kostnader		
El	43 338	46 391
Värme	224 667	206 741
Vatten	32 151	8 308
Sophämtning/renhållning	19 833	20 519
	319 989	**281 959**
Övriga driftskostnader		
Försäkring	18 684	17 300
Självrisk	0	42 800
Samfällighetsavgift	5 640	5 619
Kabel-TV	19 244	18 890
Bredband	13 125	13 125
	56 693	**97 734**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**32 975**	**31 652**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemsinformation	0	340
Övriga förluster	0	715
Revisionsarvode extern revisor	16 500	17 125
Föreningskostnader	2 320	5 015
Förvaltningsarvode	60 779	58 205
Förvaltningsarvoden övriga	838	626
Administration	1 109	3 536
Korttidsinventarier	0	499
Konsultarvode	4 375	0
Föreningsavgifter	5 850	5 725
	91 771	**91 786**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	25 000	17 000
Sociala kostnader	7 537	5 129
	32 537	**22 129**
Avskrivningar		
Byggnad	63 729	62 174
	63 729	**62 174**
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	**1 150 601**	**698 544**
Not 3	**2012-12-31**	**2011-12-31**
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	-807 992	-745 818
Årets avskrivningar enligt plan	-63 729	-62 174
Utgående avskrivning enligt plan	**-871 721**	**-807 992**

Planenligt restvärde vid årets slut	**17 673 279**	**17 737 008**
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	**2012-12-31**	**2011-12-31**
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Securitas	0	4 436
Trygg-Hansa	19 618	18 684
	19 618	**23 120**

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	1 224 057	33 381	179 235	1 011 441
Summa bundet eget kapital	**4 127 064**	**33 381**	**179 235**	**3 914 448**
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	860 144	-212 616	212 616	860 144
Årets resultat	-211 898	-211 898	-212 616	212 616
Summa fritt eget kapital	**648 246**	**-424 514**	**0**	**1 072 760**
Summa eget kapital	**4 775 310**	**-391 133**	**179 235**	**4 987 208**

Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	1 011 441	845 233
Reservering enligt stadgar	33 381	33 381
Reservering enligt stämmobeslut	179 235	132 827
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**1 224 057**	**1 011 441**

Not 7 **SKULDER TILL KREDITINSTITUT**	**Räntesats** **2012-12-31**	**Belopp** **2012-12-31**	**Belopp** **2011-12-31**	**Villkors-** **ändringsdag**
Stadshypotek AB	4,180 %	3 693 750	3 731 250	2014-04-30
Stadshypotek AB	3,580 %	3 474 540	3 510 000	2013-06-30
Nordea Hypotek AB	3,620 %	3 459 375	3 534 375	Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,780 %	3 254 512	3 329 512	2013-11-20
Summa skulder till kreditinstitut		**13 882 177**	**14 105 137**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-222 420	-204 750	
		13 659 757	**13 900 387**	

Not 8	**2012-12-31**	**2011-12-31**
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastsköt entrepr	503	1 006
El	4 927	6 055
Värme	65 346	75 806
Extern revisor	16 250	16 000
Ränta	41 164	42 575
Snöröjning	0	0
Kabel-TV	4 811	9 444
Vatten	6 985	0
Självrisk	0	42 800
Bredband/Telefoni	26 250	13 125
Sophämtining	185	0
	166 421	**206 811**

Solna den / 2013

Mats Erik Sjöberg
Suppleant

Lars-Åke Valter Engström
Suppleant

Gun Ingela Bäckström
Ledamot

Björn Sven Kåge Jonsson
Ledamot

Tomas Hansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2013

Leif Andersson
Extern revisor

Eva Mattson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Mäster Simon nr 256 i Solna, org.nr 716417-9868

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Mäster Simon nr 256 i Solna 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:s Bostadsrättsförening Mäster Simon nr 256 i Solna 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 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 april 2013

Eva Mattson
Av föreningen vald revisor

Leif Andersson
BoRevision AB